

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE CATALUÑA
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE BARCELONA



Máster Universitario en Estudios Avanzados en
Arquitectura–Barcelona Mbarch
Línea de Especialización en Gestión y Valoración Urbana y Arquitectónica del
MBArch

Tesis de Master

El alquiler social como nueva oportunidad de vivienda social en Barranquilla, a
través de las buenas prácticas de la Unión Europea

Autora:

María Isabel Failach Godin
mafailach@gmail.com

Directora:

Blanca Arellano Ramos

Barcelona, Octubre de 2018

CONTENIDO

RESUMEN	6
1. CAPÍTULO I.....	7
1.1. INTRODUCCIÓN	7
1.2. ANTECEDENTES	8
1.3. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	10
1.3.1. SITUACIÓN EN COLOMBIA	10
1.3.2. SITUACIÓN EN BARRANQUILLA	14
1.4. HIPÓTESIS	15
1.5. OBJETIVOS.....	15
1.5.1. OBJETIVO GENERAL.....	15
1.5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	15
2. CAPÍTULO II.....	16
2.1. METODOLOGÍA	16
2.1.1. FORMULACIÓN DE ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL EN COLOMBIA	16
2.1.2. ESTUDIO DE LA VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL.....	16
2.1.3. ANÁLISIS DEL ESTUDIO	17
2.1.4. CONCLUSIONES.....	17
2.2 MARCO TEÓRICO	18
2.2.1 LA VIVIENDA	18
2.2.2 VIVIENDA ASEQUIBLE	19
2.2.3 VIVIENDA SOCIAL EN COLOMBIA.....	19
2.2.4 VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL.....	19
2.2.5 DÉFICIT DE VIVIENDA.....	20
2.3 ESTADO DEL ARTE.....	21
3. CAPÍTULO III: LA VIVIENDA SOCIAL EN COLOMBIA	28
3.1. LA VIVIENDA SOCIAL EN COLOMBIA, LEY 1537 DE 2012	28
3.1.1. ACCESIBILIDAD Y OFERTA A LA VIVIENDA SOCIAL EN COLOMBIA	28
3.1.2. PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL – MI CASA YA	31
3.2. CASO DE ESTUDIO BARRANQUILLA, COLOMBIA.....	32
3.2.1. VIVIENDA NUEVA	33
3.2.2. RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO PARA LA VIVIENDA.....	34
3.2.3. TITULACIÓN DE PREDIOS	34
3.2.4. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	36
3.2.5. MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS.....	36
3.3. SITUACIÓN SOCIAL Y ECONÓMICA DE COLOMBIA	38

4. CAPITULO IV: LA VIVIENDA SOCIAL EN EUROPA.....	40
4.1 LA VIVIENDA SOCIAL EN EUROPA.....	40
4.1.1. POLÍTICAS DE VIVIENDA SOCIAL EN EUROPA.....	42
4.2. VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL EN EUROPA.....	44
4.3. VIVIENDA SOCIAL EN LOS PAÍSES BAJOS	46
4.3.1. ALQUILER SOCIAL.....	47
4.3.2. ALQUILER PRIVADO.....	48
4.4. VIVIENDA SOCIAL EN ÁMSTERDAM	49
4.4.1. ORGANIZACIONES DE VIVIENDA EN ÁMSTERDAM.....	50
4.4.2. INVENTARIO DE VIVIENDAS	51
4.4.3. OFERTA DE VIVIENDA	52
4.5. VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL EN ÁMSTERDAM.....	53
4.5.1. CONTRATO DE ALQUILER.....	55
4.5.2. ALQUILER FLEXIBLE	56
4.5.3. PROGRAMA: GRUPOS VULNERABLES DE VIVIENDA (HUISVESTING KWETSBAARE GROEPEN)	57
4.5.4. PROGRAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA PARA PERSONAS MAYORES (PROGRAMMA OUDERENHUISVESTING) (2015-2018)	58
4.5.5. PROYECTO: KARSPELDREED BLOK AB	58
4.6. VIVIENDA SOCIAL EN AUSTRIA.....	61
4.6.1. ORGANIZACIONES DE VIVIENDA EN AUSTRIA	61
4.6.2. SISTEMA DE ALQUILER EN AUSTRIA.....	65
4.6.3. ALQUILER SOCIAL.....	66
4.7. VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL EN VIENA	67
4.7.1. CONTRATO DE ALQUILER.....	68
4.7.2. INVENTARIO DE VIVIENDA.....	69
4.7.3. MEZCLA SOCIAL Y DISTRITOS URBANOS SOCIALMENTE SOSTENIBLES	69
4.7.4. IBA_VIENNA	70
4.7.5. PROYECTO: HERZBERG PUBLIC HOUSING	71
4.8. SITUACIÓN SOCIAL Y ECONÓMICA DE LOS PAÍSES BAJOS Y AUSTRIA	73
5. CAPÍTULO V: CONCLUSIONES	75
5.1. VENTAJAS DEL ALQUILER SOCIAL.....	75
5.2. LOS PAÍSES BAJOS Y AUSTRIA	76
5.3. OPORTUNIDADES DEL ALQUILER SOCIAL PARA BARRANQUILLA	79
5.4. RECOMENDACIONES	80
BIBLIOGRAFÍA	82
PÁGINAS WEB.....	86

Índice de figuras y tablas

Figuras

Figura 1: Desplazamiento forzado en Colombia: Cifras históricas 1985-2012 .	10
Figura 2: Ciudades por desempeño e indicadores demográficos por grupo de ciudades	13
Figura 3: La composición de las viviendas en seis países de Europa Occidental	22
Figura 4: Proporción de hogares en el sector social de alquiler en seis países de Europa Occidental	22
Figura 5: Tenure split in EU Member States.....	27
Figura 6: Alineación Nacional, Oferta por segmento/ Hogares con ingreso disponible	29
Figura 7: Evolución relación préstamo-garantía (%)	30
Figura 8: Accesibilidad nacional por segmentos (% de hogares)	30
Figura 9: Accesibilidad y oferta	32
Figura 10: Sectores priorizados para vivienda	33
Figura 11: Proyectos del programa "Casa para todos"	34
Figura 12: Proyectos del programa "Titulación de predios"	35
Figura 13: Proyectos del programa "Tu casa linda"	36
Figura 14: Proyectos del programa "Mejora tu barrio"	37
Figura 15: Mapa de la vivienda de alquiler social como porcentaje de la cantidad total de vivienda	45
Figura 16: Mapa de la vivienda en Ámsterdam según las asociaciones de la AFWC.....	51
Figura 17: Inventario de vivienda de Ámsterdam, 2015	52
Figura 18: Distribución de unidades de vivienda arrendadas reguladas de corporaciones.....	53
Figura 19: Inventario de vivienda en Viena, 2018	69

Tablas

Tabla 1: Situación social de Colombia	38
Tabla 2: Situación económica de Colombia	38
Tabla 3: Enfoques de la vivienda social en la Unión Europea.....	42
Tabla 4: Stock de vivienda social en la Unión Europea.....	43
Tabla 5: Situación social de Los Países Bajos y Austria	73
Tabla 6: Situación económica de Los Países Bajos y Austria	73
Tabla 7: Comparativo de políticas de vivienda en Ámsterdam, Viena y Barranquilla	78

EL ALQUILER SOCIAL COMO NUEVA OPORTUNIDAD DE VIVIENDA SOCIAL EN BARRANQUILLA, A TRAVÉS DE LAS BUENAS PRÁCTICAS DE LA UNIÓN EUROPEA

María Isabel Failach Godin¹

Blanca Arellano Ramos

Resumen

La vivienda social se ha diseñado para apoyar el mejoramiento de la calidad de vida mediante la ayuda de subsidios que van de acuerdo a las condiciones socioeconómicas de cada hogar. Otorgando oportunidad a la población menos favorecida para tener acceso a la vivienda, debido a que la diferencia económica y los altos costes de la vivienda generan que un porcentaje de la población no pueda adquirirla.

Esta investigación hace un breve análisis y estudio de la política de vivienda que se implementa en Colombia y los diferentes programas que el gobierno realiza para intentar resolver el déficit habitacional, este estudio está enfocado en la ciudad de Barranquilla, Colombia. El mercado al que van dirigidos estos programas, solo busca atender a un grupo segmentado por condiciones socioeconómicas de estratos medios y medios bajos. Las personas que no aplican para tener acceso a estos programas se encuentran en condiciones de pobreza y pobreza extrema, y están relacionados con el mercado informal.

Esta tesis busca estudiar y plantear nuevas oportunidades de programas de vivienda de alquiler social a partir de las buenas prácticas en los países de la Unión Europea, presentando una solución que podrían ayudar a mitigar la falta de oportunidades de adquirir una vivienda en Barranquilla. Por medio de una metodología cualitativa, describiendo casos de estudio y analizando los diferentes programas de alquiler social en Europa.

La vivienda de alquiler social y su aplicación en la ciudad de Barranquilla corresponde a un desarrollo de las entidades públicas con la alianza de manera directa al sector privado y que este método de vivienda sea una adición a la política de vivienda actual, creando una mayor cobertura de satisfacción del derecho a la vivienda.

Palabras claves: déficit de vivienda, políticas de vivienda, vivienda asequible.

¹ **María Isabel Failach Godin:** Estudiante del Máster Universitario en Gestión y Valoración Urbana. Universidad Politécnica de Cataluña, UPC, Departamento de Construcciones Arquitectónicas I, CAI. Av. Diagonal 649. 4ª planta. 08028. Barcelona. España. Correo electrónico de contacto: mafailach@gmail.com

1. Capítulo I

1.1. Introducción

La vivienda social según el *Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, es aquella vivienda donde los ciudadanos o las familias pueden vivir con seguridad, paz y dignidad, es el núcleo básico y primordial para que los habitantes se puedan desarrollar. En muchos países la vivienda social es considerada como derecho constitucional, en Colombia, en el artículo 51 de la Constitución Política dice *“Todos los Colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social y sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”*

El presente estudio parte de la investigación de las políticas de vivienda social en Colombia, abarcando desde sus inicios, la evolución y su contexto actual, del mismo modo los diferentes programas que se encuentran en vigencia para intentar cubrir el déficit habitacional que tiene el país.

En Colombia la vivienda social es considerada como la propiedad inmueble que debe solucionar el déficit habitacional de los sectores más vulnerables del país, a través de la implementación de proyectos que realicen un gran número de viviendas a bajo costo. Esto ha generado que la vivienda sea utilizada como un bien de consumo y aprovechada principalmente para fines económicos y políticos para las entidades financieras, constructoras, promotores y el eje político del país.

El tema de vivienda social es un punto que sin duda es considerado como objeto de muchos proyectos y propuestas de gobierno, sin embargo no logra ser resuelto. Es necesario implementar y nuevos programas como el alquiler social, donde el mercado de la vivienda sea asequible para todos y se puedan generar mejores alternativas de programas de vivienda.

1.2. Antecedentes

En el año 1916 en Colombia, en base a los niveles de pobreza que se presentaban se promueve la construcción de viviendas para la clase obrera y los campesinos. Se promulgo la Ley 46 de 1918² de vivienda que propicio la materialización de las primeras soluciones integrales para la clase obrera por parte del Estado. Surgió la “vivienda estatal” o la “vivienda estatal obrera” y se autoriza la entrega de un subsidio entre el 20% y el 25 % correspondiente al costo de la vivienda, el 10 % de la cuota inicial, y subsidios a la tasa de interés.

Todo lo anterior influyó para que en 1939 se diera la apertura del Instituto de Crédito Territorial (ICT), con el objetivo de otorgar créditos para la compra de vivienda de a las clases menos favorecidas y de construir directamente o por contrato privado en el ámbito rural. En 1942 el ICT irrumpe en el ámbito de la vivienda urbana, durante la existencia del instituto este dependió de los recursos del estado y de la importancia que el gobierno en curso le otorgara. En los años cincuenta, se formalizo el término de vivienda social y se caracterizaban por ser proyectos urbanos más complejos donde se realizaban trabajos en conjunto con el diseño el urbanismo y el diseño arquitectónico.

Entre 1953 y 1957 se crea el subsidio familiar de vivienda como una contribución del Estado y el bono efectuado repercute en base al número de hijos del hogar. En este periodo se evidencia el interés de controlar los costos de vivienda y su impacto en el precio de suelo, para lo cual se proclamaron normas con fines de gestión de terrenos para la construcción de vivienda social. En 1958 se define que el subdesarrollo económico del país es una de las causas de los problemas habitacionales, por lo tanto, se intensifica la falta de asequibilidad a los créditos de vivienda por los bajos ingresos de los hogares. En 1969 se crea el Consejo Superior de Vivienda y Desarrollo Urbano para la formulación de una política habitacional y urbana, dada la intensificación de la preocupación del Estado por la falta de capacidad de pago de los hogares, se adoptan iniciativas de focalización e implementación de subsidios.

Para el año 1966 se introduce el concepto de vivienda de interés social, entendida como la unidad habitacional subsidiada y focalizada a la población en condiciones de pobreza y se promulga la vivienda multifamiliar. Los períodos de mayor actividad se concentraron a principios de la década de los sesenta, cuando ICT recibió recursos de programas de la Alianza para el Progreso. En el año 1980 en Departamento Nacional de Planeación (DNP) mide por primera vez el déficit cuantitativo y cualitativo de la vivienda y se desarrolla el Plan de Desarrollo “Cambio con equidad”. Para la misma fecha aparece el programa de

² Ley 46 de 1918 por la cual se dicta una medida de salubridad pública y se provee a la existencia de habitaciones higiénicas para la clase proletaria. (Congreso de Colombia, 1918)

vivienda sin cuota inicial. “Es en la primera mitad de los años ochenta cuando se realizó un programa intensivo de construcción de VIS”. (Chiappe, 1999).

La política de vivienda de Interés Social en Colombia a partir del año 1991, fecha en la que se establece en la Constitución Política la responsabilidad del Estado de generar las condiciones que favorezcan la tenencia de vivienda y la promulgación de programas de interés social, artículo 51 que señala *“Todos los Colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social y sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”*. Mismo año en el cual el Instituto de Crédito Territorial (ICT) deja de existir por la mala administración de los recursos destinados a través de la Ley 3ª de 1991³. A partir de ahí se direccionó la política conforme con las tendencias internacionales, es decir, hacia un esquema de subsidios a la demanda, y es sustituido por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE) entidad encargada de administrar el sistema de subsidios y prestar asistencia técnica.

En el año 1994 se crea una política de vivienda social urbana y en 1997 se expide la Ley 388 de Desarrollo Territorial, que establece los instrumentos para su desarrollo. Por otra parte, se estructuro la Ley 388 de 1997 que establece mecanismos primordiales como la función social y ecológica de la propiedad, la función pública del urbanismo y la participación de los ciudadanos en el ordenamiento territorial. Para 1999, se expide la Ley 546⁴ con el fin de reglamentar la financiación de vivienda.

Para el siglo XXI, se promueven los Objetos de Desarrollo del Milenio (ODM) los cuales se integran a las políticas de vivienda, principalmente a las que se relacionen con los asentamientos informales. Entre el periodo de (2002-2006) se promueve el Plan Nacional de Desarrollo hacia un Estado comunitario que dirige la política de vivienda hacia un país de propietarios. En el 2003 se expide la Ley 820⁵, que tiene como finalidad regular e incentivar la oferta de mercado de arrendamientos de la vivienda se crea el Fondo Nacional de Vivienda (Conviviendo) y se da como finalizado el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE).

³ Ley 3 de 1991, Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones (Congreso de Colombia, 1991)

⁴ Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales deber sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.

⁵ Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

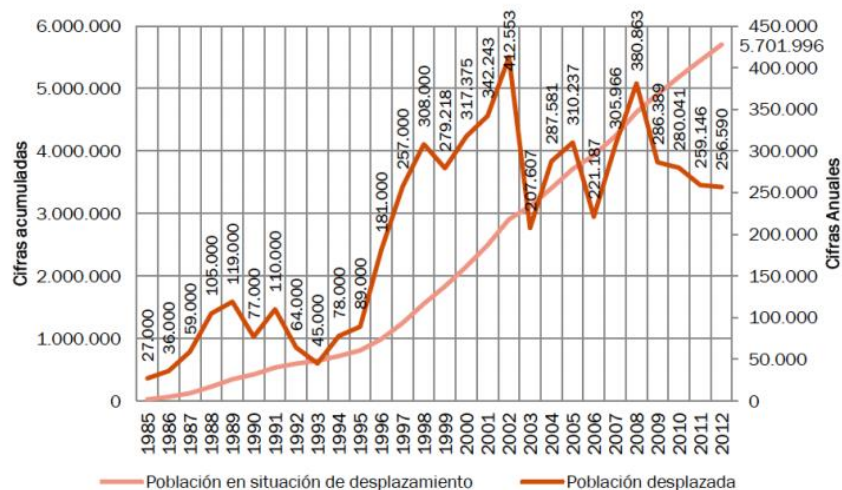
Se establece El Plan de Desarrollo Prosperidad para todos (2010-2014) y se fija como meta el incremento de construcción de vivienda de interés social y se enfatiza en la ejecución de la modalidad de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Fundamentado en lo anterior, el Gobierno fijo nuevas metas relacionadas con programas y estrategias que proporcionen y promuevan la adquisición de vivienda propia, en vista de la relación que hay entre la falta de vivienda con la pobreza.

1.3. Justificación del Problema

1.3.1. Situación en Colombia

Colombia a partir del siglo XX tuvo un crecimiento poblacional acelerado por el proceso de urbanización a causa del movimiento migratorio de la población, que representa el paso de una sociedad agrícola y rural a una sociedad industrializada y urbana, cuyo aumento acelerado fue a mediados y finales del siglo XX (figura 1). Es importante considerar que entre 1946 y 1965 hubo un conflicto interno de guerras y homicidios con cifras significativas que dejan como consecuencia el desplazamiento forzoso de las zonas rurales a los asentamientos urbanos.

Figura 1: Desplazamiento forzado en Colombia: Cifras históricas 1985-2012



Fuente: CODHES-SISDHES 2013⁶

⁶ Consejería para los derechos humanos y el desplazamiento (CODHES) y Sistema de Información sobre Desplazamiento Forzado y Derechos Humanos (SISDHES)

“El total de personas desplazadas en Colombia ascendía, a mediados de 2008, a un poco más de 3,5 millones, cifra que equivale a un 7,8% de la población colombiana y a un poco más de tres veces la ciudad de Barranquilla⁷”, (Ibañez, 2009) Esta cifra de desplazados como consecuencia dejó a muchas personas sin una vivienda donde establecerse por lo que el gobierno creó programas para dar solución a esa situación, pretendiendo impulsar el desarrollo económico a partir de una mayor oferta de vivienda que ayudara a disminuir el déficit habitacional y el desempleo especialmente a la mano de obra menos calificada.

En los últimos años la política de vivienda social en Colombia ha ido evolucionando para resolver las consecuencias de problemas sociales que dejó el conflicto interno, en el período comprendido entre 1990 y 2012 se dio un cambio trascendental en la dirección de la política de vivienda realizando modificaciones institucionales y normativas necesarias para garantizar que todos los hogares Colombianos tengan derecho a la vivienda digna.

Para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población desde dos perspectivas, programas que permitan disminuir el déficit habitacional cuantitativo asociado al índice de pobreza multidimensional (IPM) en este sentido, la estrategia establece como meta intermedia reducir el número de personas que habitan en viviendas con materiales de paredes inadecuados y el déficit cualitativo articulará acciones con otras entidades como el Departamento de Prosperidad Social (DPS), las cajas de 227 compensación familiar (CCF) y el Sistema General de Regalías (SGR) para darles continuidad a programas de mejoramiento de condiciones de habitabilidad y de conexiones intradomiciliarias.

Según el DANE en la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH, 2013) se estimó que para el 2013 el 19,2% de los hogares urbanos presentaban déficit de vivienda, de los cuales 7,5% (772.517 hogares) correspondían a déficit cuantitativo y el 11,7% (1.201.618 hogares) a déficit cualitativo.

El déficit de vivienda será más complejo en las ciudades, puesto que para el 2010 se encontraba el 76% de la población. Para el año 2050 La población urbana aumentará en 18 millones. Se formarán 5,1 millones de nuevos hogares en las ciudades en el 2035. “Las ciudades mayores de 100.000 habitantes pasarán de ser 41 en 2010 a 69 en 2050”. (Departamento Nacional De Planeación (DNP), 2015) “Para el 2018 El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio habrá logrado disminuir el déficit de vivienda urbana del país en un 5,5%, en los últimos años el déficit de vivienda en Colombia pasó de 12,6% a 5,6%” (Minvivienda, 2018)

⁷ Barranquilla es la tercera ciudad más grande de Colombia.

El Gobierno ha ubicado la política de vivienda como una de las más significativas en el desarrollo del país, se sigue manteniendo una brecha frente a las necesidades de la población. “En Colombia se ha simplificado el problema hasta tal punto que se entiende como una simple causa y consecuencia: existe un déficit de vivienda, por lo tanto se debe construir más VIS y otorgar más subsidios y créditos hipotecarios para que la VIS sea accesible a los colombianos de estratos bajos” (Villaveces, 2008 en: *Vivienda de Interés Social de calidad en Colombia: hacia una solución integral*, Baena & Olaya, 2013)

En la actualidad Colombia tienen en vigencia el programa de Mi Casa Ya y se encuentra dividido por sub-programas que van dirigidos a toda la población, Vivienda de Interés Prioritario (VIP), Vivienda de Interés Social (VIS) y las viviendas 100% subsidiadas, pero se caracterizan especialmente por tener viviendas a un precio limitado de acuerdo al ingreso de la población, Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV)⁸, es decir.

- VIP: cuyo valor es hasta 70 SMLMV
- VIS: cuyo valor es superior a 70 SMLMV y hasta los 135 SMLMV.
- Vivienda 100% Subsidiada: El programa da prioridad a las familias desplazadas, a las que hacen parte de la Red Unidos⁹ y a los sectores más vulnerables. También, un porcentaje de viviendas en cada proyecto será destinado a los hogares afectados por los desastres naturales o que habiten en zonas de alto riesgo no mitigable.

Para tener acceso a los créditos hipotecarios y de financiación, se han mejorado los diferentes programas de vivienda diseñados para que más personas sean beneficiadas y tengan fácil acceso a una vivienda. Según cifras reveladas por el DANE, en el Boletín Técnico – Cartera hipotecaria de Vivienda (IV trimestre, 2017) durante el cuarto trimestre de 2017, el número de créditos de la cartera hipotecaria de vivienda fue de 1.100.207 créditos, presentando un aumento de 3,6% en comparación con el mismo trimestre de 2016, periodo en el cual se registraron 1.062.223 créditos. El número de créditos hipotecarios para la vivienda de interés social (VIS) fue de 577.948 en el cuarto trimestre de 2017, lo que representó un incremento de 1,7%; en el mismo trimestre de 2016 se registraron 568.451 créditos hipotecarios para la VIS. (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2017)

El mercado al que van dirigidos estos programa, solo busca atender a cierto grupo de la población en condiciones socioeconómicas de estratos medios y medios bajos. Las personas que no pueden acceder a estos programas se encuentran en condiciones de pobreza y pobreza extrema y están relacionados

⁸ Salario Mínimo Legal Mensual Vigente \$781.242,00 (€235)

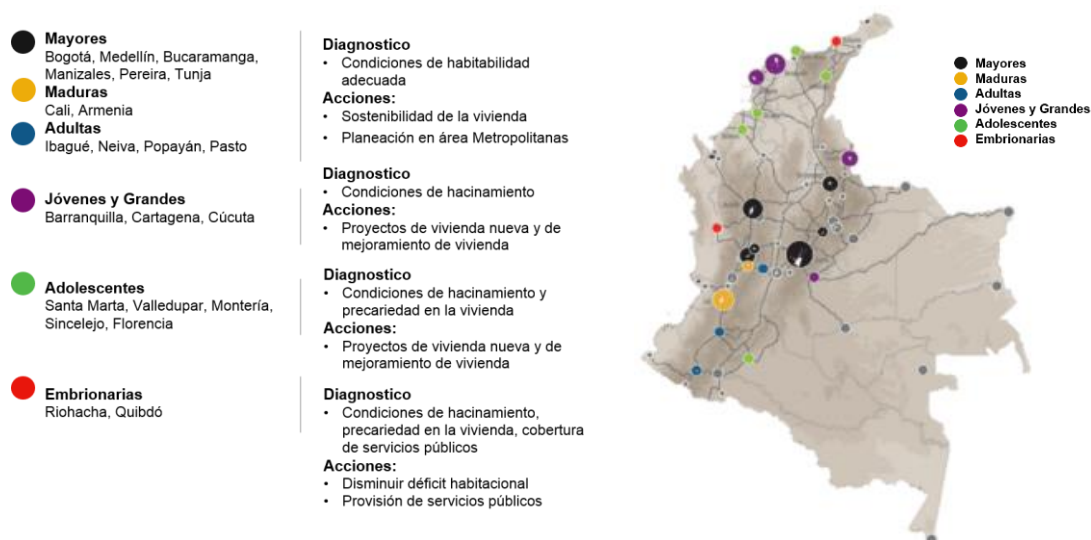
⁹ Es la estrategia del Estado Colombiano para dar una respuesta integral a la multidimensionalidad de la pobreza extrema

con el mercado informal, por ende, no pueden acceder a una hipoteca y una posible solución para esta población es el programa de alquiler social. “Si no se revisa esta situación, puede que la atención a la diversidad de composición de hogares colombianos no se garantice, ni corresponda con las expectativas y necesidades que tienen las familias en términos de la oferta” (Escallón G, 2011)

El Plan Nacional de Desarrollo (2014-2018) se focaliza en los habitantes en condiciones de vulnerabilidad, en el marco jurídico de Colombia no existe una definición única sobre la vulnerabilidad y las poblaciones que se encuentran en dicha condición, ¡pero por medio de diferentes leyes, estrategias políticas e instituciones se prioriza a ciertos grupos de la población”. (Departamento Nacional De Planeación (DNP), 2014)

El Departamento Nacional de Planeación clasifica a las ciudades dependiendo del tamaño y sus necesidades. En el caso del déficit de habitacional, cada ciudad se clasifica por las aglomeraciones urbanas, componente demográfico y enfoque de demanda que deben estar presente en política de vivienda de cada ciudad. De esta forma, cada departamento y municipio hace énfasis en el diagnostico apuntado y toma medidas en las acciones que especifica el Gobierno Nacional, como se observa en el siguiente gráfico. En el cual únicamente especifican 22 ciudades capitales, de los 32 departamentos que tiene el país.

Figura 2: Ciudades por desempeño e indicadores demográficos por grupo de ciudades



Fuente: Misión Sistema de Ciudades

1.3.2. Situación en Barranquilla

De acuerdo al Departamento de Planeación, Barranquilla es clasificada como ciudad Joven y Grande, con condiciones de hacinamiento y con proyectos para el mejoramiento de vivienda. Según las cifras registradas por el DANE en el 2005 se muestran un déficit cuantitativo de 39.034 hogares, y un déficit cualitativo de 31.612 viviendas, para un total en déficit de 70.646 hogares.

En el Plan de desarrollo de Barranquilla (2016-2019) Artículo 59, Política Techo Digno para Todos:

Esta política busca promover el acceso a la vivienda digna mediante la asignación de subsidios de vivienda nueva, nacional y Distrital, en proyectos de Viviendas de Interés Prioritarios VIP y Viviendas de Interés Social VIS, como también la titulación de predios, beneficiando de manera especial a los hogares y asentamientos humanos urbanos en situación de pobreza, vulnerabilidad social y precariedad del hábitat. Así mismo, esta política busca mejorar la calidad de vida a aquellas familias que viven en precarias condiciones a través del Programa Mejoramiento de Vivienda, e igualmente articular el beneficio habitacional con el entorno, mediante el Programa “Mejora tu Barrio” y el acompañamiento social a las familias beneficiadas. (PLAN DE DESARROLLO 2016-2019)

El informe de Gestión del Ministerio de Vivienda de 2017, especifica la habilitación de suelo para la construcción de VIS para atender el déficit generado en el país con el acelerado crecimiento de la población urbana. En Barranquilla el Plan de Ordenamiento Territorial POT, adoptado mediante el Decreto 0212 de 2014, permite viabilizar los Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística, para impulsar los proyectos urbanísticos, orientados a promover la construcción de Viviendas de Interés Social y Prioritario, cuyo desarrollo físico y armónico vincula el suelo urbano con los suelos de expansión, propendiendo por reducir el déficit habitacional, en beneficio de la población más vulnerable, en el marco del programa del Ministerio de Vivienda.

1.4. Hipótesis

El alquiler social como una solución viable de las necesidades habitacionales cuantitativas de la población de bajo nivel socioeconómico en Barranquilla, Colombia.

1.5. Objetivos

1.5.1. Objetivo general

Por medio de esta tesis se busca estudiar las políticas y programas de vivienda social en Colombia y proponer nuevas oportunidades de programas de vivienda de alquiler social a partir de las buenas prácticas en Europa, que podrían ayudar atender en parte la necesidad de vivienda en Barranquilla, Colombia.

1.5.2. Objetivos específicos

- Establecer y estudiar los antecedentes que describen la situación de la vivienda social en Colombia.
- Identificar las buenas prácticas de los programas de vivienda de alquiler social en Europa.
- Obtener herramientas para implementar la vivienda de alquiler social en Barranquilla, Colombia

2. Capítulo II

2.1. Metodología

La metodología de trabajo para esta investigación es cualitativa, se basa en la búsqueda bibliográfica de libros, artículos, tesis y páginas web sobre en el estudio de los programas de vivienda de alquiler social en Europa; como parte de la investigación se asistirá a conferencias especializadas en tema de vivienda, de tal manera que a partir de la información de los expositores y expertos se logre construir información importante para la investigación.

2.1.1. Formulación de antecedentes y situación actual en Colombia

Consiste en la búsqueda bibliográfica de las diferentes investigaciones de la política de vivienda social en Colombia. Artículos y/o documentos que el Gobierno Nacional e investigadores haya realizado, de esta forma, se tiene en cuenta la estructura por la cual Colombia se ha venido desarrollando. Complementando todo estos datos con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y sus boletines de informes anuales que demuestren el déficit habitacional que tiene el país. Por último, revisar los diferentes planes que tiene el Gobierno Nacional con respecto a la vivienda social.

2.1.2. Estudio de la vivienda de alquiler social.

Primero se determinara el área propuesta en Colombia a partir de estudios, que especifiquen la situación de vivienda de las diferentes ciudades de Colombia. A partir de ahí, se elegirá la ciudad de estudio. Se investigaran a través de estudios bibliográficos y datos estadísticos sobre los programas de alquiler social con éxito en los países de Europa y las estadísticas que demuestren resultados positivos en la reducción del déficit de vivienda. Se realizara un esquema comparativo, identificando las características de las ciudades, la población y niveles económicos, para enfocar los programas de estudio.

2.1.3. Análisis del estudio

Se analizarán los diferentes programas de alquiler social en Europa y se especificarán las mejores prácticas, escogiendo a los países como ejemplo, de forma que su modelo, ideas y prácticas puedan servir en Colombia, teniendo en cuenta el nivel socio-económico de la población. Se estudiará de la siguiente manera:

1. El escenario en el que se fue desarrollando la política de alquiler social en Europa.
2. Se presentan las políticas de las dos ciudades Europeas y Barranquilla a través del estudio comparativo entre políticas.
3. Estudio de los sectores, especificando la cantidad de vivienda en propiedad, en alquiler y vivienda social que presentan cada uno. Así como una comparativa del déficit habitacional cuantitativo
4. El carácter del sector al que va dirigido el alquiler social, grupos de ingresos, gastos de vivienda y la posesión de propietarios de viviendas sociales.

2.1.4. Conclusiones

Finalmente se determinará las ventajas del alquiler social y las buenas oportunidades que pueden ser llevadas al contexto de la ciudad de Barranquilla. Analizando los principales programas de vivienda social de los países seleccionados a estudiar, sus aspectos positivos y negativos, y las diferencias encontradas entre ellos. Enfocándose en que buenas prácticas que deben mantenerse en los programas actuales de Colombia agregando las buenas prácticas que tienen los países de Europa.

2.2 Marco Teórico

2.2.1 La Vivienda

Originalmente el concepto de vivienda es basado en la descripción de un espacio que debe contener cuatro paredes y un techo, siendo el espacio principal donde las personas realizan las actividades cotidianas. Otras descripciones de vivienda incluyen, hogar como un locus en el espacio (Gelwicks, 1970) una base de actividad Rakoff, 1977; (Hayward, 1977). Es decir, donde las personas realizan sus actividades cotidianas dentro de un espacio delimitado. Permanencia, privacidad y seguridad (Hayward, 1977). El hogar en el sentido de un caparazón (Bachelard, 1996). Sin embargo, comprender la complejidad del significado de vivienda es difícil en la actualidad porque no hay un marco teórico general para instruir investigación y hallazgos empíricos. (Sixsmith, 1986)

En esta investigación el concepto será tomado como un derecho fundamental a tener una vivienda digna. El Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha subrayado que el derecho a una vivienda adecuada no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte.

La vivienda digna no es sólo el espacio físico individual, sino la interrelación de otros factores como el espacio público y los equipamientos colectivos. “Donde la presencia del Estado como regulador, y quien tiene el dominio de dichos espacios, se hace fundamental e indelegable, ya que en él está el deber de proveer los medios para cubrir las necesidades del colectivo a través de acciones urbanísticas que propendan por una vida digna, que procuren igualdad de oportunidades y orden”. (Vásquez, Santana, & Jaramillo, 2012), a esto se le deben incluir aspectos como la seguridad, los servicios, la infraestructura entre otros elementos.

Colombia en el artículo 11 de la ley 74 de 1968 rectifica el concepto de vivienda digna que el “Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales” en su artículo 11 define “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento. “ (CNDH¹⁰, 2012)

¹⁰ Comisión Nacional de los Derechos Humanos

2.2.2 Vivienda asequible

La vivienda asequible o social se denomina como el espacio para habitar que tiene un coste menor al del mercado habitual y que se encuentra relacionado respecto a los gastos y las necesidades básicas que tiene un hogar, que se miden por el ingreso económico que tengan. Este tipo de vivienda tiene como objeto llenar el vacío en la clase media y media baja que no tienen opciones para comprar en la venta de mercado normal, pero que tampoco tendrían derecho a la vivienda pública (expropiados, desplazados, etc.)

“La vivienda asequible no es vivienda pública, sino vivienda privada o cooperativa, que cuenta con sistemas varios de financiación -más o menos ayudada por el sector público- que permiten situar sus precios en la banda baja de los del mercado.” (Maragall, 1991)

2.2.3 Vivienda social en Colombia

Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP)

En Colombia el artículo 44 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, dispone que *Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos*. Del mismo modo el artículo 117 del actual Plan Nacional de Desarrollo contenido en la Ley 1450 de 2011, definió la Vivienda de Interés Social como “... la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV)” y en el párrafo 1° del mismo artículo se estableció un tipo de vivienda denominada de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV). (Departamento Nacional De Planeación (DNP), 2014)

De esta manera se les garantiza a la población que no puede acceder a la compra de una vivienda al precio normal del mercado, así como tampoco pueden ingresar a los programas de viviendas gratuitas, la oportunidad de tener una vivienda propia a un costo adecuado a los ingresos mensuales de cada hogar.

2.2.4 Vivienda de alquiler social

El alquiler es una de las alternativas primordiales de tenencia para los hogares de escasos recursos económicos en todo el mundo, y la principal en los países desarrollados. “Entre los inquilinos por necesidad se encuentran las personas cuyos magros ingresos les impiden acceder a los mercados formales de vivienda

en propiedad, trabajadores informales o inmigrantes recientes que no pueden demostrar regularidad en su ingreso para obtener crédito hipotecario”. (Blanco, Cibils, & Muñoz, 2014) El propósito primordial de la vivienda social es satisfacer las necesidades de vivienda. “El objetivo social puede extenderse a objetivos sociales más amplios, como la promoción de comunidades de ingresos mixtos y la regeneración del vecindario” (Haffner, Hoekstra, Oxley, & Van Der Heijden, 2011).

2.2.5 Déficit de vivienda

El déficit de vivienda estima la cantidad de viviendas necesarias que se deben construir, adicionar y mejorar al parque habitacional existente. Se trata de estimar la cantidad necesaria de las nuevas viviendas respecto a las familias que necesitan una vivienda. Todo eso se ve afectado el crecimiento de la población a través de los años. Para el DANE¹¹, Los hogares que habitan en viviendas inadecuadas o construidas con material precario o inestable, hogares que comparten con otros la vivienda y hogares que residen en viviendas con hacinamiento no mitigable (déficit cuantitativo), hogares que habitan en viviendas construidas con materiales estables, pero con pisos inadecuados; hogares con hacinamiento mitigable; hogares que habitan en viviendas con servicios inadecuados y hogares en viviendas que no cuentan con un lugar adecuado para preparar los alimentos (déficit cualitativo). (DANE, 2005)

En contexto, el déficit cuantitativo también está definido como “unidades consumidoras de vivienda que no cuentan con una para su uso exclusivo. En términos generales, se deduce de la diferencia entre la cantidad de viviendas y la cantidad de unidades consumidoras de vivienda. La brecha entre ambas cifras corresponde a la cantidad de viviendas que habría que construir para que exista una relación uno a uno entre viviendas y unidades demandantes.” (Silva, 2005). Por consiguiente, también hay una definición clásica del déficit cualitativo “aquellas viviendas que son de calidad insatisfactoria en relación con ciertos criterios básicos. Tres variables se toman habitualmente en cuenta para caracterizar éste déficit: la disponibilidad de servicios públicos, el estado material de la construcción y el hacinamiento. Las tres variables por sí solas o en conjunto son determinantes claves de la calidad de vida de las personas y cuando presentan insuficiencias convierten a quienes habitan este tipo de viviendas en demandantes potenciales de vivienda” (Szalachman, 2000)

¹¹ Departamento Administrativo Nacional de Estadística

2.3 Estado Del Arte

Existen diversas investigaciones respecto a la vivienda social en alquiler, ya sean enfocadas en cada país, estudios comparativos, diagnósticos por zonas, o las experiencias e impactos de cada país.

Como punto de partida, el estudio realizado por Harry van der Heijden (2002), nos ofrece una oportunidad de conocer sobre el desarrollo de la política, y el carácter del sector de alquiler social en el mercado de Europa Occidental, específicamente de Gran Bretaña, Alemania, Francia, Bélgica, Suecia y los Países Bajos. En el cual muestra algunas diferencias entre los sistemas de alquiler social.

El artículo se basa en las preguntas de la obra teórica de Harloe y Kemeny (1995), y destaca de manera breve las ideas de cada autor, debido a que cada uno de ellos llega a explicaciones diferentes del desarrollo de los sistemas de vivienda. Harloe por su parte describe dos modelos, el primero, modelo de masa, que trata sobre la construcción masiva de vivienda de alquiler, sin embargo estos programas no son específicamente dirigidos a la provisión de vivienda para los grupos de bajo ingreso económico; el segundo, modelo residual que trata sobre la construcción de vivienda a pequeña escala orientada a las necesidades de los grupos de bajo ingreso económico.

Kemetry, utiliza las diferencias en el desarrollo de los sistemas de vivienda en relación con las diferencias en la estructura social. De este modo, distingue varios modelos de viviendas de alquiler que pueden surgir simultáneamente en diferentes grupos de países: el modelo dual y el modelo unitario. (Van Der Heijden, 2002). Modelo Dual, que busca una competencia directa entre el sector de alquiler social y el sector de mercado normal, sin embargo el gobierno protege el sector de alquiler social para que sea dirigido a grupos de bajos ingresos, y el Modelo Unitario, que depende de las demandas de hogares y no por el gobierno, teniendo en cuenta que este sistema no está directamente dirigido a los grupos de bajos ingresos.

Por otro lado, el artículo muestra las diferencias en cifras sobre la evolución de las distintas formas de tenencia en los países investigados. La mayoría de los países reconocen tres formas de tenencia: propiedad de vivienda, alquiler social y alquiler privado. Los países que tienen más porcentaje en propiedad de vivienda son Bélgica y Gran Bretaña, por el contrario tiene un papel más pequeño en Suecia y Alemania (Van Der Heijden, 2002)

El alquiler social es destacable en los Países Bajos, sin embargo también es el caso de Gran Bretaña y Suecia, aunque por un porcentaje menor. El papel de Bélgica y Alemania es relativamente pequeño. Se calcula que el sector de alquiler social es temporal, debido a que, tan pronto como los subsidios se agotan, las acciones sociales de alquiler se convierten en parte del sector

privado. En consecuencia el alquiler privado es mayor. Por el contrario, el sector de alquiler privado es menos en los Países Bajos y Gran Bretaña (Van Der Heijden, 2002)

Figura 3: La composición de las viviendas en seis países de Europa Occidental

	Home-ownership		Social rental sector		Private rental sector		Other	
	1980s	1990s	1980s	1990s	1980s	1990s	1980s	1990s
Belgium (1981-98)	59	74	7	7	31	16	3	3
France (1984-96)	51	54	16	18	23	20	10	8
Germany ^a (1981-98)	40	43	15	9	45	48	0	0
Great Britain (1988-98)	61	69	29	20	10	11	0	0
Sweden (1980-95)	42	39	20	23	21	23	17	15
The Netherlands (1985-99)	43	52	41	36	14	12	2	0

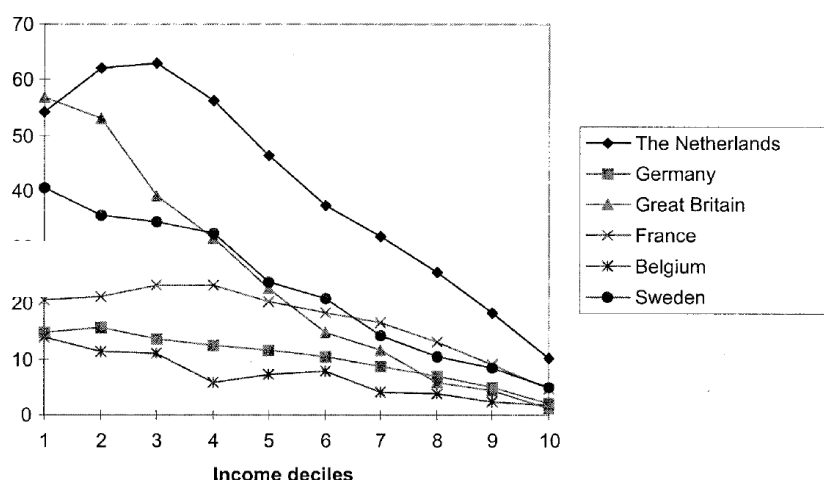
^aExcluding the former DDR.

Source: Haffner *et al.* (forthcoming); Haffner and Dol (2000).

Extraída de: Social Renten Housing in Western Europe (2002)

Tradicionalmente, el grupo de objeto del sector de alquiler social es bastante amplia, no se limita a los grupos de bajos ingresos. Con excepción de Suecia, todos los países aplican criterios de ingresos para asignar viviendas de alquiler social. Tradicionalmente, el grupo de objeto del sector de alquiler social es bastante amplia, no se limita a los grupos de bajos ingresos. Con excepción de Suecia, todos los países aplican criterios de ingresos para asignar viviendas de alquiler social. Pero con la excepción de Bélgica, ninguno de estos países ve el crecimiento en los ingresos del hogar como una razón para terminar el contrato de alquiler. (Van Der Heijden, 2002) En todos los países, las clases de mayor ingreso es la que menos reside en las viviendas de alquiler social, sin embargo en los Países Bajos, Gran Bretaña y Suecia la relación entre hogares de alquiler social e ingreso es más notable. (Figura 4)

Figura 4: Proporción de hogares en el sector social de alquiler en seis países de Europa Occidental



Extraída de: Social Renten Housing in Western Europe (2002)

Por último Van Der Heijden (2002) determina cuáles son los escenarios a futuro de estos seis países en la vivienda de alquiler social, en base a los modelos de Harloe y Kemeny (1995). El primero es El Escenario Residual del Mercado Dual, El sector de vivienda se puede convertir en una red de seguridad social para aquellos hogares que no son capaces de obtener una vivienda en otro lugar en el mercado de vivienda (Van Der Heijden, 2002), y como resultado de esto para mantener el subsidio tienen que conservar el nivel de ingresos. Esta dependencia generalizada en el ingreso desalienta a los inquilinos que no hagan ningún intento de mejorar sus ingresos, un fenómeno conocido como la trampa de la pobreza (Van Der Heijden, 2002). Este escenario es viable para Gran Bretaña y Bélgica.

Los siguientes escenarios están basados en la situación que la política de gobierno no está exclusivamente dirigida a la promoción de vivienda en propiedad y la demanda de vivienda de alquiler social viene de diversos grupos de ingresos. En el Escenario de Mercado Residual Unitario, la demanda de vivienda en alquiler es de diversos grupos de ingresos y los propietarios de viviendas sociales pueden poner en alquiler estas unidades, como consecuencia, Van Der Heijden menciona que los propietarios de vivienda social estarían bajo el mismo régimen que los propietarios del sector privado. En el escenario de Mercado Unitario de Alquiler, el sector de alquiler social tendría que poner la meta en servir a un objetivo más amplio, no exclusivamente a los hogares con bajos ingresos, los propietarios de la vivienda social se convierten en un activo del mercado. Se aplica a los países de Alemania, Suecia, Francia y Países Bajos.

En el libro editado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), *Se busca vivienda en alquiler, Opciones de política en América Latina y el Caribe*, es una introducción a la necesidad de implementar nuevas políticas habitacionales de Latinoamérica, la opción de alquiler como una herramienta para ayudar a combatir los problemas habitacionales, por ende los autores hacen referencia que la política de vivienda debe basarse en obtener un servicio y no tanto en una forma de tenencia “debe propender a aumentar el acceso dentro de un mercado que ofrezca variedad, calidad y oportunidad. Aquí el alquiler puede ser un componente crítico de un sistema de prestación de servicios de habitación que sea efectivo, flexible e inclusivo.”

La vivienda en alquiler tiene mejores condiciones de infraestructura y materiales, en comparación con la vivienda de propiedad informal. “El alquiler puede convertirse entonces en una alternativa eficiente y efectiva en función de los costos para resolver los problemas del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo que actualmente afecta a casi el 40% de los hogares de la región”. (Blanco, Cibilis & Muñoz, 2014, pág. VII)

En Latinoamérica la demanda de vivienda de alquiler no es una opción para los más pobres, en comparación con los países más desarrollados que esta modalidad de alquiler es un poco más variada. En general las áreas más centrales y densas de las ciudades son las que más concentración de vivienda tienen. “Por esto, una política de alquiler articulada con herramientas adecuadas de planificación y ordenamiento territorial contribuiría a mitigar el crecimiento periférico de baja densidad y la segregación que este causa, para dar lugar a ciudades más densas, accesibles y compactas”. (Blanco, Cibilis, & Muñoz, 2014, pág. VIII)

Diferentes investigaciones en Europa, como el estudio realizado por García-Almirall, Arends, Guitiérrez, Idrovo & Cleves (2016), *Modelos de política de vivienda municipal. Estudio de referente de otras ciudades de ámbito Europeo y Americano*. Con el objetivo de tener referentes de distintos modelos de política en la actualidad habitacional y los principales instrumentos de gestión, en dos contextos, en Europa y América (Ámsterdam, París, Berlín, Bogotá y Nueva York). El motivo esencial es conocer mejor como se han conformado estas políticas y tratar de encontrar los elementos extrapolables al contexto de la ciudad de Barcelona. Realizando un comparativo entre las diferentes políticas que tiene que cada país.

Orientando los ejes de estudio, como menciona Garcia-Almirall en el estudio de Políticas Comparas de Vivienda, se da a conocer: Los instrumentos de planificación y actuación en vivienda que delimitan la estrategia a largo plazo, el sistema de abastecimiento de vivienda, identificando las diferentes entidades proveedoras, entre las que se encuentran asociaciones, sociedades y cooperativas de vivienda, a menudo sin ánimo de lucro. La inversión pública que se destina a vivienda en cada país, las fuentes de financiación con las que se dotan los programas municipales de vivienda para la producción de vivienda, el tipo de ayudas al acceso o subvención de alquileres o bien para la rehabilitación del parque edificado. Por último, la capacidad de actuación del Gobierno local de acuerdo con las competencias y la autonomía presupuestaria en cada caso y la actuación subordinada de agentes como las asociaciones de vivienda y otras entidades. De tal forma que las mejores prácticas o lecciones de cada país puedan ayudar a orientar la política del Plan de Vivienda de Barcelona.

Del mismo modo Javier Buron menciona que la ciudad de Barcelona se debe enfocar en aspectos y estrategias basados en las prácticas que han generado otros países de la Union Europe, “Necesitamos Converger con las buenas prácticas que en materia de vivienda se han llevado a cabo en muchos estados de la UE” (Buron, 2016). Estas estrategias son resumidas en verbos para expresar las ideas que se deben plantear en la ciudad de Barcelona:

- Conocer (medir, pesar y comparar): Sobre vivienda hay mucha información, pero poca en series mantenidas en el tiempo e incontestadas en relación a su calidad. Por ello, uno de los retos estratégicos es mejorar los instrumentos en esta materia y colaborar en la generación de herramientas metropolitanas, de país y estatales. En este contexto hay que entender los esfuerzos de la ciudad de Barcelona.
- Escuchar (Entender, atender, e incentivar la participación ciudadana): Las oficinas de vivienda y la Generalitat tienen como principal objetivo ser los oídos y ojos del apartado público local al servicio de la vivienda. Deben ser un lugar de encuentro entre los grupos de barrios y las Administración pública que permita caracterizar los problemas de vivienda, de esta forma se genera el dialogo y se crea una dinámica cooperativa entre la sociedad.
- Luchar (contra la emergencia habitacional): El principal objetivo es que todas las personas puedan llegar, en primer lugar, vivir en una vivienda digna, ya sea pública o recibir ayuda pública para financiar el alquiler privado y a largo plazo, disponer de trabajo, de forma que puedan proveerse su propia solución habitacional.
- Subvencionar: se entiende que las subvenciones al alquiler (siempre que contengan mecanismos antifraude y contra la inflación de los precios) deben reforzarse, para poder seguir aportando recursos del estado a las subvenciones públicas al alquiler estatal y autónomo.
- Producir: La ciudad de Barcelona se fija como uno de sus principales retos estratégicos llegar a las 15.000 viviendas de alquiler públicas y del tercer sector en alquiler, de esta forma intentar parecerse a las ciudades de Ámsterdam, Viena, Paris, Berlín, Edimburgo, Estocolmo, entre otras que son líderes a los que se debe tener en cuenta puesto que son ciudades que por encima de las 100.000 viviendas que se alquilan a precios inferiores a los del mercado
- Adquirir: Se mantendrá durante un tiempo una política excepcional de compra de viviendas y edificios a precios inferiores al coste público y de producción.
- Movilizar: Las viviendas privadas que se encuentren vacías, infrautilizada, mal utilizada, etc. serán cambiadas hacia el alquiler asequible. Para ello, utilizaremos medios económicos y financieros con el objetivo de atraer a una parte de los propietarios privados de vivienda hacia esquemas estables de alquiler asequible.
- Mutualizar: Solo se puede conseguir una vivienda asequible y digna que sea sostenible en el tiempo si, además de acción pública, hay también sociedad civil actuando en este campo. Una cooperación entre la promoción de la vivienda, pero sobre todo, las cooperativas que gestionan toda la vida útil de los edificios (vivienda en cesión de uso). Viviendas asequibles, no especulativas, sociales (pero no públicas), ecológicas y comunitarias. Lo que en otros lugares de la UE se llama cohousing y

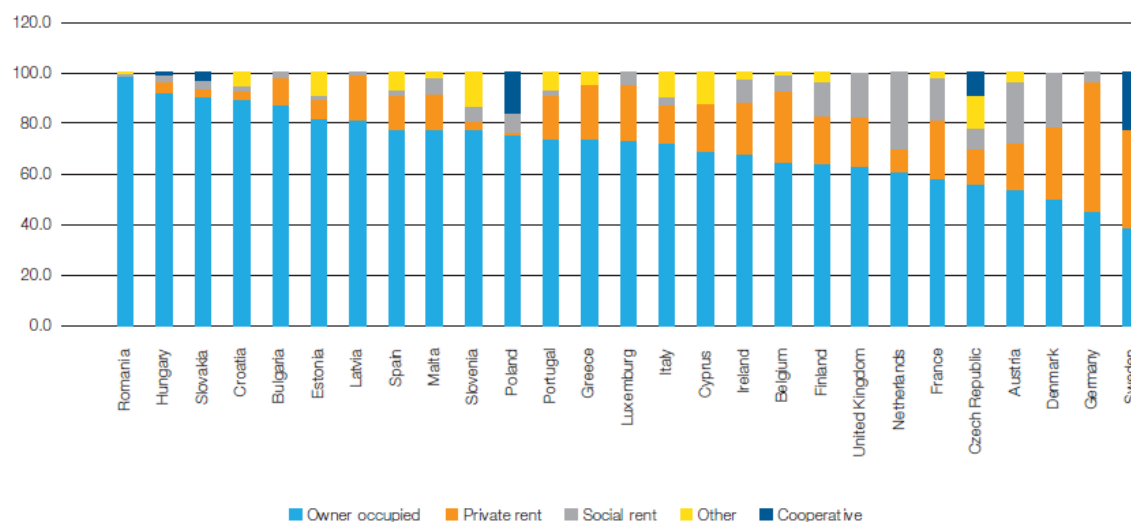
nosotros denominamos cohabitatge debe jugar un importante papel en la sofisticación de la acción pública local en materia de vivienda, así como en la implicación de la sociedad civil en la solución de problemas colectivos.

- Cooperar: El acuerdo entre el Ayuntamiento y la fundación Habitat3, que forma parte de la Mesa de la Vivienda del Tercer Sector de Cataluña, esta fundación realiza, con el apoyo del presupuesto público, una labor en la movilización de vivienda privada hacia el alquiler asequible, en el acompañamiento social de inquilinos, así como en el empoderamiento de las personas a través de la formación y la empleabilidad. La necesidad de dirigir inversión profesional privada y ahorro popular hacia empresas público-privadas que construyan/compre un parque de vivienda para dedicarlo de forma indefinida al alquiler asequible. Este tipo de empresas, conocidas como housing associations en otros lugares de la UE.
- Rehabilitar: Se dirigirán unos recursos a la rehabilitación de interiores de viviendas de familia con rentas bajas así como la rehabilitación de barrios. Esta estrategia convencional con las comunidades de vecinos tendrá además una especial importancia en la ejecución de los planes de barrios que ahora comienza afrontar la ciudad.
- Presionar: La creación de banca pública al servicio de la vivienda asequible (algo habitual en muchos estados de la UE); una reforma fiscal que beneficie, en vez de penalizar, a la vivienda ocupada, rehabilitada, de alquiler, pública, cooperativa, asequible o no especulativa; también es necesario que las autoridades catalanas y estatales se planteen adoptar sistemas de modulación y control.
- Sancionar: Se está abandonando la concepción por la cual un propietario de vivienda puede hacer lo que le plazca con su vivienda, aunque ello implique graves problemas para el conjunto de la sociedad. Hay un amplio campo de trabajo en materia de desahucios, vivienda vacía, infravivienda, deber de conservación, vivienda turística, petrificación.

Las políticas públicas buscan mejorar y procesar adecuadamente las diferentes acciones y variables que el mercado y los habitantes no pueden solucionar, la vivienda asequible mejorando las condiciones de los inquilinos con la ayuda económica y empleabilidad, el estado del territorio o el stock de vivienda y el futuro a mediano y largo plazo de la permanencia y mejora de las políticas, sin embargo, “Todas estas cuestiones solo están bien resueltas cuando Administración y sociedad civil son activas y perseverantes. Y en eso estamos” (Burón, 2016)

La investigación de Housing Europe en el 2017 nos resume el estado de la vivienda en los países de Europa, desde su construcción, precios, hipotecas y ventas. Realizando un breve análisis de cada uno de los países comparando sus datos con los años anteriores, así como un comparativo entre países. El alquiler social en Europa varía entre países como lo muestra la siguiente tabla en la cual se analizan los porcentajes de tenencia y alquiler.

Figura 5: Tenure split in EU Member States



Extraída de: *The Estate of Housing EU (2017)*

En el que se demuestra que los países con mayor renta sociales Países Bajos, Austria, Dinamarca, Francia y Gran Bretaña. “Las rentas en la vivienda social representan aproximadamente el 60% de las rentas del mercado en el Reino Unido y Francia” (Pittini, Koessi, Dijol, Lakatos, & Ghekiere, 2017). Cabe destacar que de esta investigación serán escogidos dos países de los cuales se analizaran las prácticas, políticas y programas de vivienda social en alquiler y que elementos pueden ser aplicable en el contexto de Colombia.

3. Capítulo III: La vivienda social en Colombia

3.1. La vivienda social en Colombia, ley 1537 de 2012

La ley dicta y señala las responsabilidades de las entidades públicas y privadas que tengan influencia en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario, destinados a las familias de menores recursos.

La presente ley tiene los siguientes objetivos:

- a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna.
- b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial.
- c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales.
- d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.
- e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda.
- f) Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico.
- g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la Vivienda de Interés Prioritario.

3.1.1. Accesibilidad y oferta a la vivienda social en Colombia

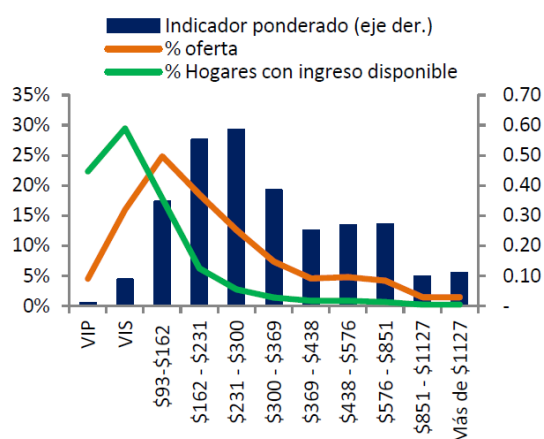
Comprar una vivienda suele ser el mayor beneficio para un hogar, por los beneficios que representa tener un lugar propio y duradero. Sin embargo, existen dificultades para acceder a una unidad habitacional, que pueden estar relacionados con preferencias y características del hogar y otras pueden estar atadas a condiciones de financiamiento.

El concepto de accesibilidad a la vivienda, está relacionado con la capacidad de un hogar para adquirir un bien inmueble. “La accesibilidad - en forma genérica - es la condición que cumple un ambiente, objeto o instrumento para que pueda ser utilizable por todas las personas en forma segura y de la manera más equitativa, autónoma y cómoda posible” (Alvarez & Camisã, 2003). En el decreto 1538 de 2005 artículo 2 de la Ley Colombiana se define el concepto de accesibilidad “Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y

el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes”.

La accesibilidad a la vivienda en Colombia, depende de los ingresos económicos que tengan los hogares al momento de querer adquirirla, como se muestra en la siguiente figura 6, lo que hay que resaltar es que la oferta de las viviendas VIP y VIS (70-135 SMMLV) no es suficiente para cubrir el volumen de población que quisiera obtener una vivienda formal, “aunque la política de vivienda ha logrado impulsar la profundización en este mercado, todavía se requieren mayores niveles de producción para suplir la necesidad habitacional de estos hogares” (Ortega & Bonilla, 2016)

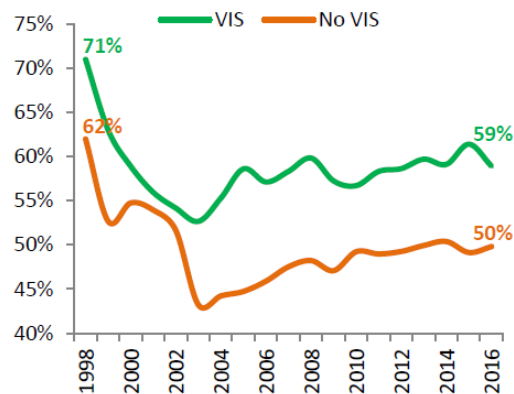
Figura 6: Alineación Nacional, Oferta por segmento/ Hogares con ingreso disponible



Extraída de: Coordinada Urbana, DEE-CAMACOL, informe económico 85, 2016

En el estudio que realizó CAMACOL en el año 2016, hace referencia a los prestamos realizados para la compra de Vivienda de Interés Social VIS respecto a los No VIS, como muestra la figura 7, que en los últimos seis años los hogares que adquirieron una vivienda VIS necesitaron financiar un 59% del valor de la misma, mientras que los de No VIS se apalancaron en un 50%. Igualmente, vale la pena destacar el descenso que se presentó en el indicador de ambos segmentos entre 1998 al 2003.

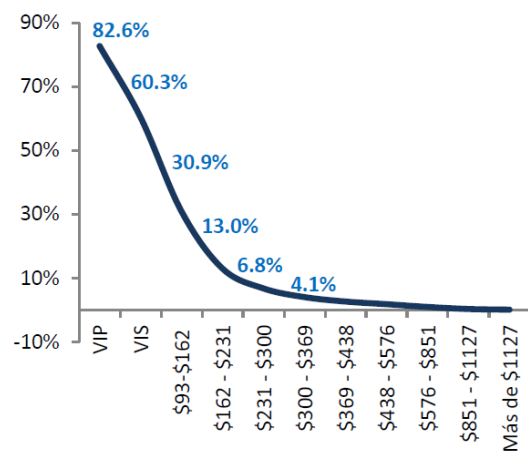
Figura 7: Evolución relación préstamo-garantía (%)



Extraída de: Asobancaria, DEE-CAMACOL, informe económico 85, 2016

Por consiguiente, CAMACOL, evaluó la accesibilidad de los hogares a la oferta habitacional existente, teniendo en cuenta la proporción de hogares con capacidad para comprar una vivienda de acuerdo al nivel de ingresos, como resultado se obtuvo que el 82% de los hogares de las principales ciudades podrían comprar una vivienda VIP y solo el 31% lograría obtener una vivienda No VIS, lo que refleja una accesibilidad limitada teniendo en cuenta exclusivamente el ingreso del hogar.

Figura 8: Accesibilidad nacional por segmentos (% de hogares)



Extraída de: Coordinada Urbana, DEE-Camacol, informe económico 85, 2016

En el último informe de la Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL para el año 2016 se informa que en los últimos años en Colombia la producción de vivienda ha elevado la oferta a todos los rangos de precios de las viviendas tipo VIS y la no VIS, es decir que hay un mercado de vivienda diverso que intenta

cubrir todos los niveles de ingresos. “La interacción entre demanda y oferta se basa en un modelo convencional en el cual los hogares de acuerdo a sus preferencias, ahorros e ingreso pueden elegir la vivienda que mejor se adapte a sus necesidades” En Junio de 2016, el 24% de la oferta pertenecía al segmento VIS y VIP y el 76% al No VIS

3.1.2. Programa de Vivienda Social – Mi Casa Ya

El programa que el Gobierno de Colombia, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio puso en marcha, que mediante subsidios de vivienda busca beneficiar a los hogares. Es necesario entender que en Colombia existen dos tipos de vivienda dentro del programa que ofrece el gobierno, Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), la diferencia entre estos tipos de vivienda es su costo final, que no pueden superar un valor para poder ser consideradas vivienda de interés social. La vivienda VIP es aquella cuyo costo no supera los 70 SMLMV es decir \$51.640.190 (14.754€) y la vivienda VIS es la que tiene un valor superior a 70 y hasta 135 SMLMV, es decir \$ 99.591.795 (28.454€)

Mi casa Ya es el programa de subsidio de vivienda que otorga el Gobierno Nacional para facilitar la adquisición de vivienda nueva urbana a hogares que no tienen vivienda y cuyos ingresos no superen los (4 SMLMV). Consiste en otorgar un subsidio a la cuota inicial, que permite completar el cierre financiero para la compra de una vivienda nueva urbana VIP o VIS. Adicional al subsidio, se otorga al hogar el beneficio de cobertura a la tasa de interés, que es un porcentaje de misma que es asumido por el Gobierno Nacional y se ve representado en una menor cuota mensual del crédito hipotecario que paga a la entidad otorgante del mismo.

- Hogares Con Ingresos menores a 2 SMLMV (ingresos de hasta \$1.475.434) (421€): Un subsidio para la cuota inicial de la vivienda correspondiente a 30 SMLMV, es decir \$22.131.510 (6.323€)
- Hogares con Ingresos Entre 2 SMLMV y Hasta 4 SMLMV (ingresos entre \$1.475.434 y \$2.950.868) (421€ y 843€): Un subsidio para la cuota inicial de la vivienda correspondiente a 20 SMLMV, es decir \$14.754.340

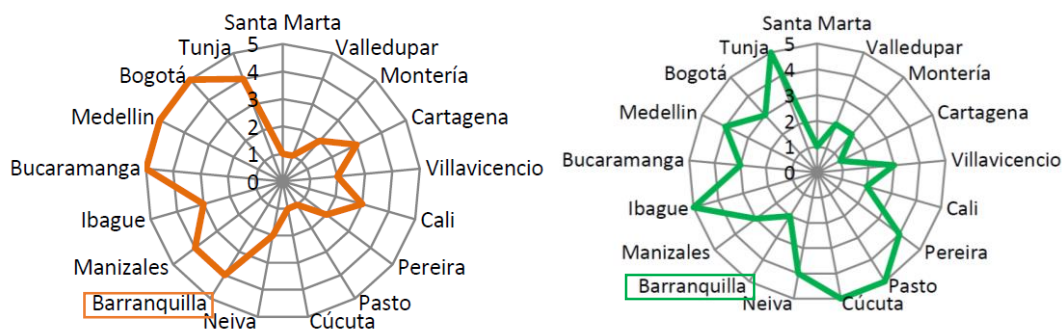
Existe otro tipo de programa llamado Mi Casa Ya Subsidio a la tasa de interés, El Gobierno Nacional, para el periodo 2015 – 2018, destinó recursos para facilitar a los hogares colombianos con ingresos hasta de 8 SMLMV (\$6.249.936) (1.785€), la financiación de viviendas nuevas urbanas cuyo valor no exceda los 135 SMLMV (\$105.467.670) (28.454€). El subsidio a la tasa de interés del Gobierno Nacional le ayuda a los colombianos a pagar hasta el 30% de la cuota mensual de su crédito hipotecario, La cobertura a la tasa que otorga el Gobierno Nacional aplica para las primeras 84 cuotas, es decir, durante los primeros 7

años del crédito. Con esta modalidad se puede adquirir vivienda urbana VIP y VIS. Se debe tener en cuenta que la proporción de proporción de costos de vivienda en el ingreso neto ajustado de las familias en Colombia es del 25,5%, para suplir gastos de agua, electricidad, gas y otros combustibles. (DANE - INEGI, 2009)

3.2. Caso de estudio Barranquilla, Colombia

Barranquilla es una ciudad con una oferta de nivel de asequibilidad a la vivienda en términos intermedios, puesto que, las ciudades que resultan tener una oferta más asequible son; Bogotá, Bucaramanga y Medellín y otras ciudades que presentan niveles muy bajos de asequibilidad, en donde la mayor parte de la población solo pueden obtener viviendas de precios bajos. La oferta en Barranquilla es baja en comparación con su accesibilidad (Figura_9). La ciudad sitúa como una ciudad de mercado poco concentrado, pero se debe tener en cuenta que la concentración o no del mercado debe derivarse de la realidad de las ciudades, de las características y cualidades de los hogares que allí habitan, y de las condiciones para invertir en la región.

Figura 9: Accesibilidad y oferta



Extraída de: CAMACOL, informe económico 85, 2016

En el Distrito de Barranquilla existe una cantidad considerable de núcleos familiares con un alto grado de vulnerabilidad, que viven en extrema pobreza, en su mayoría hogares conformados por mujeres cabeza de hogar, hogares en situación de desplazamiento (víctimas del conflicto), en condiciones de riesgo no mitigable, y hogares de bajos ingresos. De acuerdo con los datos del DANE, la pobreza monetaria y pobreza extrema en Barranquilla registraron reducciones en el 2017 respecto al año 2016, es decir, la pobreza monetaria pasó de un 21,7% a 20%, mientras que la pobreza extrema paso de 2,8% a 2,4%.

Desde hace 8 años el Distrito de Barranquilla viene trabajando la política de vivienda de la mano del Gobierno Nacional, desarrollando los diversos programas de vivienda, como el de vivienda nueva, mejoramiento de vivienda, mejoramiento integral de barrios y titulación de predios, logrando así disminuir el déficit habitacional existente. Así mismo, para Barranquilla capital de vida es prioritaria la continuidad de la política habitacional para la atención de las familias, desde el fortalecimiento de la vivienda como medio para contribuir a la superación de la pobreza. (PLAN DE DESARROLLO 2016-2019, n.d.)

Figura 10: Sectores prioritizados para vivienda



Extraída de: Plan de Desarrollo de Barranquilla, 2016-2019

3.2.1. Vivienda nueva

Uno de los mayores retos para el gobierno en curso es la política de vivienda, fomentando nuevos hogares para la población vulnerable y la población que busca tener una vivienda propia. El Distrito ha avanzado en la política de vivienda entre los periodos del 2009 al 2015, se han construido en Barranquilla 7.128 Viviendas de Interés Prioritario (VIP), de las cuales 6.312, fueron entregadas gratis a la población en situación de desplazamiento y damnificada, y el resto a población formal e informal de bajos recursos, lo cual representó un incremento

de crecimiento en la vivienda de estrato uno, garantizando a estos sectores una vivienda digna generando por ende calidad de vida a esta población vulnerable.

Programa Casa para todos, artículo 60.

Este programa coherente con las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda, tiene por objetivo incrementar el acceso a la oferta de vivienda digna, con espacios y condiciones de habitabilidad, con servicios públicos e infraestructura urbana, a través de la construcción de proyectos de viviendas que beneficiarán a la población que carece de un techo. Por tanto conjuntamente con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, serán desarrollados los siguientes Proyectos:

Figura 11: **Proyectos del programa "Casa para todos"**

PROYECTO	INDICADOR DE PRODUCTO	LINEA BASE	META	RESPONSABLE
Nueva Vivienda de interés Social	Número de Unidades Nuevas V.I.S.	10.328	9.000 nuevas viviendas	Secretaría de Planeación Oficina de Hábitat

Extraída de: Plan de Desarrollo de Barranquilla, 2016-2019

3.2.2. Renovación y desarrollo urbano para la vivienda

Dentro de la planificación y seguimiento a los procesos de crecimiento de la ciudad, el Plan de Ordenamiento Territorial -POT, adoptado mediante el Decreto 0212 de 2014, permite viabilizar los Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística, para impulsar los proyectos urbanísticos, orientados a promover la construcción de Viviendas de Interés Social y Prioritario, cuyo desarrollo físico y armónico vincula el suelo urbano con los suelos de expansión, propendiendo por reducir el déficit habitacional, en beneficio de la población más vulnerable, en el marco del programa del Ministerio de Vivienda. Es así como hasta la fecha hasta el 2015 se han aprobado Planes Parciales y otros están en procesos de aprobación.

3.2.3. Titulación de predios

La necesidad de vivienda por el desplazamiento generado de la población rural a los asentamientos urbanos generada por los conflictos internos, llevo a la población a formar invasiones sobre lotes que se encontraban en propiedad del

distrito y particulares. Formando asentamiento humanos en condiciones inadecuadas, zonas no aptas para el desarrollo por la falta de servicios

Esta situación llevó a que en los últimos años la Administración Distrital tomara una decisión respecto al desarrollo económico, político y social de la ciudad, fomentando un nuevo modelo de gestión pública, en donde todos los ciudadanos estaban siendo incluidos y participativos.

Con este nuevo modelo de gestión pública estos asentamientos han venido transformando su condición, ya que hoy cuentan con todos los servicios públicos domiciliarios, construcción de Megacolegios y Puestos de Atención de Salud Oportuno – PASO, se viene trabando en la recuperación de los espacios públicos y zonas recreativas, titulación de predios, pavimentación de vías secundarias a través del programa barrios a la obra, y se adelanta la legalización de algunos barrios, situaciones que indiscutiblemente han mejorado la calidad de vida de estos sectores.(PLAN DE DESARROLLO 2016-2019, n.d.)

Por su parte en lo que respecta predios fiscales invadidos se detectó en el año 2008 por la Secretara de Planeación una base de 35.574 predios, de acuerdo a datos suministrados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de los cuales durante los últimos 8 años se han logrado titular 9.604 predios en cumplimiento a lo establecido en el artículo 2 de la Ley 1001 de 2005.

Programa Titulación de Predios, artículo 61

Este programa esta direccionado a lograr que todos los ocupantes y poseedores de los asentamientos humanos ubicados en el Distrito de Barranquilla, cuenten con el título de propiedad de sus viviendas que lo acrediten como “propietario”, a través de la cual puedan sentir un respaldo legal para sus familias y obtener beneficiaos de orden económico mediante líneas de créditos, además del ingreso de su inmueble al mercado inmobiliario con un mayor valor. El programa contempla dos estrategias direccionadas en dos proyectos así:

Figura 12: **Proyectos del programa "Titulación de predios"**

PROYECTO	INDICADOR DE PRODUCTO	LINEA BASE	META	RESPONSABLE
Titulación de predios	Número de Predios Titulados	20.364	15.000 nuevas titulaciones	Secretaría de Planeación Oficina de Hábitat

Extraída de: Plan de Desarrollo de Barranquilla, 2016-2019

3.2.4. Mejoramiento de vivienda

Los Programas de Mejoramiento de Vivienda Distritales, adoptan lineamientos nacionales que le permiten acceder complementariamente a los subsidios familiares de vivienda. Los hogares del distrito de Barranquilla en los últimos ocho años más de 7000 hogares han sido beneficiados con mejoramiento de vivienda, saludable, estructural, conexiones intradomiciliarias y reparaciones de vivienda. Éste último, estuvo dirigido a los hogares damnificados de la Ola Invernal 2010-2011.

Programa Tu Casa Linda, artículo 62

Con el programa “TU CASA LINDA”, se busca atender las necesidades de las familias que posean una solución habitacional con una o varias carencias básicas, relacionadas con: Debilidades estructurales, materiales de construcción inadecuada, insuficiente equipamiento sanitario y/o eléctrico, insuficiente espacio habitable y debilidad en la conexión de redes intradomiciliarias, mediante el subsidio para mejoramiento de vivienda y las mejoras en las conexiones Intradomiciliarias, logrando generar un impacto muy importante en la calidad de vida y en el desarrollo e imagen urbana de la ciudad. Los proyectos asociados a este programa y que se desarrollarán bajo la vigencia del plan son:

Figura 13: **Proyectos del programa "Tu casa linda"**

PROYECTO	INDICADOR DE PRODUCTO	LINEA BASE	META	RESPONSABLE
Mejoramiento de vivienda	Número de Unidades de Vivienda Mejoradas	N.A.	20.000	Secretaría de Planeación Secretaría de Planeación EDUBAR

Extraída de: Plan de Desarrollo de Barranquilla, 2016-2019

3.2.5. Mejoramiento integral de barrios

Con el fin de mejorar integralmente los barrios de la ciudad, el distrito ha emprendido acciones encaminadas a generar los espacios y servicios requeridos por las comunidades que los habitan. En la actualidad además de contar con los servicios públicos domiciliarios, el distrito le está aportando a la construcción de Megacolegios, Puestos de Atención de Salud Oportuno – PASO, recuperación de los espacios públicos, zonas recreativas. Así mismo, las precarias condiciones en que se encontraban las vías de acceso de estos barrios, hizo que

la administración desde hace 8 años dinamizara la búsqueda de recursos para promover la pavimentación de vías secundarias a través del programa barrios a la obra. En la actualidad, los habitantes gozan de una mejor calidad de vida y sus viviendas mejoraron su valor comercial. La siguiente imagen muestra una de las intervenciones propuestas para el Mejoramiento Integral de Barrios en La Chinita y La Luz, proyecto que se lideró en la anterior administración y tuvo el apoyo del Gobierno Nacional.

Programa Mejora Tu Barrio, artículo 63

Este Programa está encaminado a mejorar las condiciones de vida de la población pobre y de extrema pobreza, mediante el mejoramiento de su entorno habitacional de manera conjunta entre la Nación, el municipio y la comunidad. Los proyectos asociados a este programa y que se desarrollarán bajo la vigencia del plan son:

Figura 14: **Proyectos del programa "Mejora tu barrio"**

PROYECTO	INDICADOR DE PRODUCTO	LINEA BASE	META	RESPONSABLE
Legalización de barrios	Número de barrios legalizados	N.A.	3	Secretaría de Planeación

Extraída de: Plan de Desarrollo de Barranquilla, 2016-2019

El déficit podría disminuir mediante nuevos métodos viviendas o el mejoramiento de estas, cuando se enfocan en garantizar que los sectores más vulnerables de la población puedan tener una vivienda. Por ende, el Estado ha creado un sistema de "Subsidio de vivienda" y la entrega de viviendas gratis a las familias que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad que les impiden acceder a esta clase de bienes con recursos propios.

Esta alternativa de fomento a la propiedad exigiría, por un lado, acompañarse de políticas de generación de suelo urbanizado bien localizado para evitar los problemas de segregación descritos anteriormente, y por otro, complementarse con ayudas a los hogares de más bajos recursos para mantener la vivienda en condiciones adecuadas. De lo contrario, se corren dos riesgos: por un lado, caer de nuevo en situación de déficit por el efecto de deterioro de la vivienda. (Blanco, Cibilis, & Muñoz, 2014). Como consecuencia, los hogares vendan su vivienda por un valor aún menor que el del subsidio porque no tienen la capacidad de pagar los costos asociados a la propiedad (UN-HABITAT, 2003).

Por consiguiente es necesario crear un sistema donde el riesgo al abandono, el deterioro de la vivienda y la venta sea casi nulo. El sistema de alquiler social permite al gobierno regular los precios de acuerdo a los ingresos de cada familia. “Para que el mercado del alquiler funcione, una eventual regulación de los alquileres debería incorporar derechos y deberes para ambas partes: propietarios e inquilinos” (Buron, J, 2017) (Ayuntamiento de Barcelona, 2017)

3.3. Situación social y económica de Colombia

Tabla 1: Situación social de Colombia

Población Total (2018)	49.859.515
Crecimiento de Población (% Anual)	0.9
Superficie (Por KM²)	1.109.500
Densidad Poblaciones (Por KM²)	45
Crecimiento de población urbana (% Anual)	1.2
Población urbana	39.603.748 (80.1%)
Esperanza de vida	74
Tasa de mortalidad, menores de 5 años (por cada 1,000 nacidos vivos)	15
Inscripción escolar, nivel primario (% bruto)	113.988 (0.22%)

Elaboración propia.

Datos extraídos de: Gobierno de Colombia, DANE (2018), y datos del Banco Mundial¹² (2016)

Tabla 2: Situación económica de Colombia

PIB per cápita (millones de USD)	309.191
Ingreso Nacional Bruto INB (US\$)	14.170
Tasa de pobreza (% Población)	26,9
Índice de pobreza multidimensional IPM	17

Elaboración propia.

Datos extraídos de: Gobierno de Colombia, DANE (2018), datos del Banco Mundial (2017) (World Bank, 2018c)

¹² World Development Indicators database

Uno de los datos más importantes a destacar es la tasa de pobreza, en Colombia el 26,9% de la población total se encuentra en estado de pobreza monetaria y el 17% en pobreza multidimensional es decir las carencias a nivel de los hogares y las personas en los ámbitos de la salud, educación y nivel de vida (DANE, 2017). En el último informe del Índice de Desarrollo Humano (IDH) que realizó las Naciones Unidas, en el cual se tienen en cuenta tres aspectos: Vida larga y saludable, conocimientos y nivel de vida digno, en estos aspectos están incluidos datos como la esperanza de vida, la mortalidad y la renta per cápita, que fueron expuestos en las tablas 3 y 4. Colombia se situó en el puesto 95. (PNUD, 2016)

4. Capítulo IV: La vivienda social en Europa

4.1. La vivienda social en Europa

La vivienda social comenzó como una respuesta a las necesidades de vivienda para la población de menos recursos que se trasladaban de las zonas rurales a las zonas urbanas para emprender o iniciar trabajos por la revolución industrial, en respuesta a esto nace la vivienda social y en aquella época se refería a las viviendas destinadas a los trabajadores. La vivienda social pasa a estar en manos del Estado y regulada por leyes desde el siglo XIX, “convirtiéndose con el paso del tiempo en un elemento indispensable para garantizar la paz social y el desarrollo económico y urbano”. (Arends Morales, 2012)

Entre los años 1980 y 1990 hubo un cambio respecto a la vivienda social en Europa, con las crisis petroleras, el retroceso en el crecimiento y la aparición del paro estructural obligó a los Estados Miembros a redefinir su política de vivienda. Actualmente la vivienda social en Europa va dirigida a un grupo más amplio de la población de diferentes ingresos, anteriormente estaba únicamente dirigida a la clase trabajadora, todo esto para evitar la segregación social. “La vivienda social se creó en la mayoría de los países europeos con la iniciativa del sector privado (instituciones de caridad y algunas empresas privadas que construyen viviendas para acomodar a sus trabajadores), como respuesta a las nuevas necesidades de vivienda provocadas por industrialización masiva y urbanización a principios del siglo XX.” ((Pittini & Laino, 2011)

Para hacer frente a las necesidades de vivienda, muchos países en toda Europa tomaron iniciativas privadas con el objetivo de generalizarlas a una escala más amplia. La década de 1990 se caracterizó por una descentralización de responsabilidades de la vivienda social, en paralelo con un retroceso de los actores públicos de provisión de vivienda. CECODHAS¹³ señala que en los últimos 20 años ha habido una tendencia a volver a la participación de iniciativas privadas y sin fines de lucro a través de una amplia gama de agencias sociales, aunque con subsidios gubernamentales continuos a gran escala y financiamiento de programación de vivienda y regulación sectorial.

“En la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea que se firmó en Niza el 7 de diciembre de 2000 se afirma que (art. II-34): «Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales”

¹³ Federación Europea de vivienda social, cooperativa y pública. (<http://www.housingeurope.eu/>)

Según la investigación de CECODHAS en 2010, La vivienda social en la Unión Europea se caracteriza por la amplia diversidad de los países respecto a la vivienda, concepciones y políticas. Se implementan una variedad de enfoques en toda la UE, en términos de:

- **Tenencia:** aunque la vivienda social se proporciona principalmente en alquiler, en muchos países también es posible la venta de viviendas, así como provisión de tenencias intermedias. Este último es el caso, por ejemplo en el Reino Unido, donde las soluciones de propiedad compartida (donde los inquilinos compran una parte de su vivienda y pagan el resto con el alquiler) se han convertido crecientemente en una tendencia importante. Además, en algunos países mediterráneos países como Grecia, España y Chipre, se proporciona vivienda social única o principalmente en forma de viviendas de bajo costo para la venta
- **Proveedores:** una variedad de actores participan en la provisión de vivienda social, desde autoridades locales y empresas públicas y compañías sin fines de lucro o de beneficio limitado, cooperativas y, en algunos casos, incluso desarrolladores privados con fines de lucro e inversionistas.
- **Beneficiarios:** mientras que en algunos países la vivienda social o pública está virtualmente abierto a todos los ciudadanos, jugando con un mercado que favorezca la mezcla social de acuerdo con políticas, en los sistemas específicos de viviendas sociales funciona por separado del mercado privado de alquiler y solo hogares para quienes el mercado se considera incapaz de entregar vivienda se beneficiará de eso. En algunos países, la elegibilidad se basa en los ingresos probados por los medios umbrales, mientras que en otros países se hace mayor hincapié en priorizando los hogares más vulnerables.
- **Arreglos de financiación:** la vivienda social se financia mediante una variedad de arreglos de financiamiento. Los modelos de financiación varían significativamente en todos los países, que van desde países donde el sector es casi 100% financiado con dinero público a ejemplos de proveedores de vivienda dependen en gran medida de la deuda que se genera en el mercado crediticio. La situación varía de acuerdo a una serie de factores, como el nivel de capacidad de los proveedores de vivienda social, el compromiso del gobierno para apoyar el sector y las condiciones en el mercado hipotecario. También la forma en que se determinan los alquileres es clave para la sostenibilidad financiera de vivienda social, así como la existencia de beneficios de la demanda.

4.1.1. Políticas de vivienda social en Europa

En la Unión Europea cada país tiene su propio concepto y enfoca su política de vivienda bajo diferentes criterios teniendo en cuenta los objetivos que busca cada estado, respecto a la población y el crecimiento a futuro, el régimen de tenencia, calidad y tamaño de las viviendas. En el estudio de CECODHAS 2007, clasifica las políticas de vivienda según el enfoque al que va dirigido cada país, y se divide en dos grupos: *Universalistas* que son aquellos países que tienen como objetivo proveer a toda la población vivienda de calidad con precio asequible (Holanda, Dinamarca y Suecia) y *Focalizado* que se encuentra dividido en *Generalista* y *Residual*, trata de enfocar la vivienda social en los grupos menos favorecidos de la sociedad, sea por sus recursos económicos u otros aspectos sociales

Tabla 3: Enfoques de la vivienda social en la Unión Europea

Tamaño del sector de vivienda social	Universalista	Focalizado	
		Generalista	Residual
>20%	Holanda Dinamarca Suecia	Austria	Reino Unido
11% - 19%		República Checa Finlandia Francia Polonia	Francia
5% - 10%		Bélgica Alemania Italia	Irlanda Bélgica Estonia Alemania Malta
0% - 4%		Eslovenia Luxemburgo Grecia	Hungría Cypres Portugal Bulgaria Lituania Letonia España

Fuente: CECODHAS Social Housing Observatory (2007)

Datos extraídos de: Vivienda social en la Unión Europea, Arends L (2012)

Cabe resaltar, que la vivienda social por lo general en Europa es de alquiler social, pero también comprende de viviendas asequibles para la venta a los hogares para la propiedad. En la investigación de State of Housing, 2017 se destacan los Países Bajos, puesto que es el país con la mayor participación de las redes sociales vivienda en Europa, representando el 30% del total de viviendas, seguido por Austria (24%) y Dinamarca (20.9%). La mayoría de los

países del centro y el este tienen cuotas extremadamente bajas de alquiler social vivienda, con la excepción de la República Checa y Polonia debido al hecho de que estos países mantuvieron una mayor participación de las acciones como de propiedad pública, incluso después de la transición a una libre economía de mercado.

Tabla 4: Stock de vivienda social en la Unión Europea

Países	Stock de alquiler social % del stock total de viviendas	Stock de alquiler social % del stock de alquiler	Número de viviendas de alquiler social por 1000 habitantes	Vivienda social como % de nuevas compleciones
Austria	23	56	100	27.5
Bélgica	7	24	32	6
Bulgaria	3.1	na	na	na
Chipre	0	na	na	na
República Checa	17	na	na	na
Dinamarca	19	51	95	22
Estonia	1	25	5	na
Finlandia	16	53	85	13
Francia	17	44	86.5	12
Alemania	4.6	7.8	22.6	15
Grecia	0	0	0	1
Hungría	3.7	53	15.9	na
Irlanda	8.7	41	na	7
Italia	5.3	28	29	na
Letonia	0.4	2.5	na	1
Lituania	3	43	11.7	na
Luxemburgo	2	7	7.8	na
Malta	6	na	na	na
Países Bajos	32	75	138	19
Polonia	10	64	34.9	5
Portugal	3.3	16	na	na
Rumania	2.3	na	8.9	4
Eslovaquia	26	87	8.5	12
Eslovenia	6	na	na	na
España	2	15	10.9	16
Suecia	18	48	84	13
Reino Unido	18	54	80	na

Elaboración propia

Datos extraídos de CECODHAS, Housing Europe Review (2012) y The State of Housing (2017)

4.2. Vivienda de alquiler social en Europa

En la mayoría de los países de la Unión Europea, las personas o individuos privados poseen la mayoría del mercado viviendas alquiladas. Solo en los Países Bajos las empresas privadas como instituciones y los inversores desempeñan un papel más importante como propietarios en el sector del mercado que los particulares.

Las viviendas de alquiler social en casi todos los países son de propietarios públicos como autoridades locales y privadas sin fines de lucro. En Los Países Bajos no existen viviendas manejadas por el sector público, actualmente son empresas privadas previamente autorizadas por el gobierno para poder realizar esta tarea. El sector de la vivienda municipal holandés se sometió a un proceso de privatización durante las últimas décadas del siglo XX. En Inglaterra y los Países Bajos “las actividades de las asociaciones de vivienda no están necesariamente restringidos al alquiler social”. (Haffner et al., 2011)

En la investigación de The State of Housing, en los Países Bajos el 60% son propiedades ocupadas por sus dueños, 10% es alquiler privado y el 30% alquiler social, siendo el país con mayor porcentaje de alquiler social para la fecha 2017. En Finlandia, Francia e Irlanda, más del 90% de los propietarios son personas privadas. En Alemania el 95,8% son personas privadas, 45,4% son viviendas ocupadas por sus propietarios y el 50,7% es alquiler privado. En Inglaterra el 82,1% son viviendas privadas, las cuales el 63,1% están ocupadas por sus propietarios y el 19% está dirigido al alquiler privado.

La figura 15, muestra el porcentaje de vivienda de alquiler social en los países de la Unión Europea para el 2017 del total del inventario de vivienda, por ejemplo en Los Países Bajos se maneja un 30% de alquiler social respecto al 100% del stock de vivienda, seguido por Austria (24%) y Dinamarca (20,9%), estos son los únicos países que tienen un porcentaje mayor al 20% en el ámbito de vivienda de alquiler social. Suecia (19%), Reino Unido (17,6%), Francia (16,8%), Finlandia (13%) representa a los países que tienen alquiler social en el rango menor a 20% y mayor a 10%.

Los países que tienen un porcentaje menor al 10% son Bélgica, Bulgaria, Croacia, Republica Checa, Estonia, Alemania, Hungría, Irlanda, Italia, Luxemburgo, Polonia, Portugal, Rumania, Eslovaquia, Eslovenia y España. Los países Chipre, Grecia, Letonia, Lituania y Malta no tienen alquiler social dentro del stock de vivienda, son propiedades privadas ocupadas por sus dueños o alquiler de carácter privado.

Figura 15: Mapa de la vivienda de alquiler social como porcentaje de la cantidad total de vivienda



Elaboración propia

Datos extraídos de: The State of Housing, 2017

4.3. Vivienda social en Los Países Bajos

La Ley de Vivienda de 1902 estableció legalmente la vivienda en los Países Bajos como una responsabilidad nacional compartida basada en el concepto de acceso universal a viviendas asequibles para todos. El término vivienda social se aplica específicamente a las viviendas de alquiler subsidiadas por el gobierno con la intención de prestar servicios a los residentes que, en función de sus ingresos y activos, no pueden asegurar viviendas adecuadas en el mercado libre.

Los Países Bajos, es el país con la mayor proporción de viviendas sociales en la Unión Europea, que representan aproximadamente el 32% del total de viviendas y alrededor del 75% de las viviendas de alquiler en el país, como se muestra en la tabla n° 2. No existe una definición única de vivienda social en los Países Bajos, aunque la Constitución neerlandesa establece (Artículo 22) (The Ministry of the Interior and Kingdom Relations, 2008) que la promoción de una vivienda adecuada es objeto de la atención de las autoridades públicas y la Ley Holandesa de Vivienda de 1901 ofrece un marco legal para la forma en que se organiza la provisión de viviendas sociales.

En el 2010 la Comisión Europea abarco el tema del sistema de vivienda social holandés, y se definió como la provisión de viviendas a precios inferiores al precio de mercado para un grupo objetivo de personas desfavorecidas o grupos socialmente menos favorecidos, así como para ciertas categorías de trabajadores. El grupo objetivo y las modalidades exactas del servicio están definidos por las autoridades públicas. (Housing Europe, 2010)

Según el informe The State of Housing en 2017, las viviendas en los Países Bajos se divide de la siguiente manera: en términos de tenencias: el 60% está ocupado por el propietario, el 30% se alquila por las sociedades de vivienda (que representan la mayor proporción de vivienda social en Europa) y 10% de propietarios privados. Aproximadamente el 70% de los 2.9 millones de casas de alquiler en el país son propiedad de corporaciones privadas de vivienda sin fines de lucro (Pittini et al., 2017)

Tanto la vivienda social como la privada (no subsidiada) se pueden alquilar en los Países Bajos y las reglas se aplican al inquilino y al propietario. Los inquilinos de viviendas sociales con bajos ingresos tienen derecho a un subsidio de vivienda si su alquiler es relativamente alto, todo esto depende del ingreso de los inquilinos.

Los mecanismos de asignación y los criterios varían según la situación local / regional. En general, hasta hace poco, el acceso a la vivienda social en los Países Bajos nunca se restringía sobre la base de los ingresos y estaba prácticamente abierto a todos los ciudadanos. Sin embargo, la reciente decisión de la Comisión Europea mencionada anteriormente, desafió este enfoque universal al dirigir la provisión de vivienda social a un grupo limitado de personas

(personas desfavorecidas o grupos socialmente menos favorecidos, así como a ciertas categorías de trabajadores clave), definido principalmente por términos de ingresos.

Desde enero de 2011, la nueva legislación obliga a las organizaciones de vivienda a asignar el 90%. El objetivo principal de la nueva legislación es garantizar que el lado de menor precio del inventario de viviendas se asigne a las personas con ingresos menores y otros grupos de atención especial previstos en la política. "Los principales grupos destinatarios de los proveedores de viviendas sociales: hogares elegibles para un subsidio de alquiler y aquellos que ganan menos de € 34.299 al año - paga relativamente menos por el alquiler que el inquilino promedio" (The state of housing, 2017)

Los precios de las viviendas de alquiler se basan en un sistema de puntos, es decir, la calidad de una casa se determina por puntos, basados en estándares de medición de calidad: la superficie, la ubicación, el número de habitaciones calentadas por calefacción central o urbana, etiqueta energética, equipo de cocina, saneamiento, tamaño de balcón / jardín / terraza, tipo de hogar y las instalaciones para discapacitados (hasta 141 puntos). Este sistema es útil para calcular si el precio del alquiler es justo en proporción a la calidad de la vivienda. El sistema de puntos determina el precio máximo de alquiler de la vivienda de alquiler social, pero no se aplica a la vivienda alquilada en el sector libre. (Move to Netherlands, n.d.)

Existen dos categorías de viviendas de alquiler, la comercial (de mercado) y sin fines de lucro. Las viviendas alquiladas sin fines de lucro están incluidas dentro del sector social de alquiler y son administradas principalmente por las asociaciones de vivienda en forma de fundaciones o asociaciones privadas. El objetivo principal de las asociaciones de vivienda es proporcionar viviendas a los hogares de bajos ingresos, pero las asociaciones también pueden alquilar viviendas a personas de ingresos medios y altos.

4.3.1. Alquiler Social

Estas viviendas de alquiler están dirigidas principalmente a los grupos de ingresos más bajos, con una renta máxima cubierta por la ley. Para tener derecho a la vivienda social, se debe tener en cuenta:

- Contar con un permiso de la vivienda (huisvestingsvergunning) y el arrendador es el encargado de solicitar este permiso. Para fecha de 2017, las asociaciones de vivienda se les permite establecer exclusivamente a sus hogares como vivienda social, manteniendo una renta básica hasta € 710,68 a las personas o grupos de familia con una renta máxima de hasta € 36.165 anual

- Se debe estar y residir en el municipio donde se busca la vivienda, el propietario sólo obtendrá un permiso de vivienda si se cumple con todas condiciones estipuladas.
- Ese necesario registrarse con WoningNet (en holandés). Es esta página se anuncia cada semana las viviendas disponibles. Se exige una cuota de inscripción es de 50€ para el primer año, y de 10€ al año, a partir del segundo. (Woningnet, n.d.)

4.3.2. Alquiler privado

Según los resultados del sistema de puntos, las viviendas de alquiler que cuestan más de € 710.68, el alquiler base por mes (umbral de 2017) no se encuentran reguladas. Esto se conoce como alquiler de sector privado (sector vrije). En tales casos, el propietario es libre de establecer su propio precio de alquiler y determinar los aumentos anuales de renta; no hay máximo. Las casas privadas de alquiler son ofrecidas principalmente por empresas e individuos privados. Para alquileres de viviendas sociales a través de arrendatarios privados el precio máximo es de € 44,360 anual (umbral para 2017).

4.4. Vivienda social en Ámsterdam

La política de vivienda social en Ámsterdam se encuentra manejada por la Visión de Vivienda de Ámsterdam (Woonvisie Ámsterdam) hasta el 2025, en la cual se encuentran los acuerdos con los principales actores en el campo de la vivienda. Ámsterdam es una ciudad en la cual los hogares de bajos ingresos también pueden darse el lujo de vivir en barrios de altos ingresos, “esta heterogeneidad hace a Ámsterdam una atractiva mezcla entre las personas y las actividades, en la cual la segregación social se convierte en casi nula por la mezcla de sus usos y tipologías de vivienda”. (Gemeente Amsterdam, 2017)

La agenda de la vivienda se centra en la promoción de viviendas suficientes, asequibles y de calidad para el 2025. El principal objetivo y punto de partida es la "suficientes viviendas", lo que traduce, que el estado busca llegar a la meta que las necesidades de vivienda estén cubiertas para el 2025, es decir si el inventario de viviendas se está adaptando a las necesidades de vivienda o tenencia según el crecimiento de la población.

En la ciudad de Ámsterdam es común que el precio de la vivienda no concuerde con las características físicas para justificar el precio de su alquiler, sea privado o social. La Agenda de Vivienda (Woonagenda) plantea para el 2025 cambiar el efecto del alquiler, favoreciendo a los habitantes en el cual se refleje la equidad en el precio y calidad de vivienda, teniendo en cuenta las características del hogar para poder plantear un alquiler justo, “Una casa de alquiler de alto precio, una propiedad de alquiler demasiado barata, una casa de alquiler demasiado pequeña o demasiado grande: en 2025 esto será mucho menos común que ahora. Con buenos hogares, la calidad del hogar, la sostenibilidad y el apoyo de los residentes son fundamentales”.(Gemeente Amsterdam, 2017).

Otro punto principal en la Woonagenda 2025, se especifica en buscar que las viviendas tengan menos mantenimiento y sean más saludables, más seguras y más cómodas para vivir, lo que lleva a la aplicación de nuevos materiales y formas de construcción para aumentar esos efectos. La característica más llamativa del Woonagenda es el nuevo punto de partida urbano para la programación de edificios residenciales: 40% de alquiler regulado, 40% alquiler y compra y 20% de alquiler y compra de alto costos. A través de la Universidad Van Burgemeester en Wethouders (College of B & W) se han establecido reglas para aplicar la programación 40-40-20 (Gemeente Amsterdam, 2017)

En el marco del de la agenda 2025, el alquiler social está definido como: casas que caen bajo el sector de alquiler regulado con un alquiler por debajo de € 710.68 (nivel de precios 2017). No solo se trata de viviendas de alquiler social regulado sino también hogares que se ofrecen exclusivamente a grupos

específicos como los ancianos, jóvenes y estudiantes. La regla 40-40-20 se refiere a los números viviendas y se aplica exclusivamente a los nuevos planes espaciales, lo que significa que no se aplicara a proyectos en los cuales ya se han hecho decisiones de inversión anteriormente y para cada proyecto, se determinara administrativamente que programa de vivienda se debe realizar en cada zona. Las tipologías de vivienda en cada zona se determinan según el avance del desarrollo el plan, el cual estará direccionado al desarrollo de mezcla de tipologías de vivienda, la vivienda social, vivienda de segmento medio y vivienda costosa. La regla 40-20-20 también se aplica a proyectos de transformación y desarrollo en tierras privadas sin embargo, se elaboraran más reglas para las transformaciones privadas en el marco urbano.

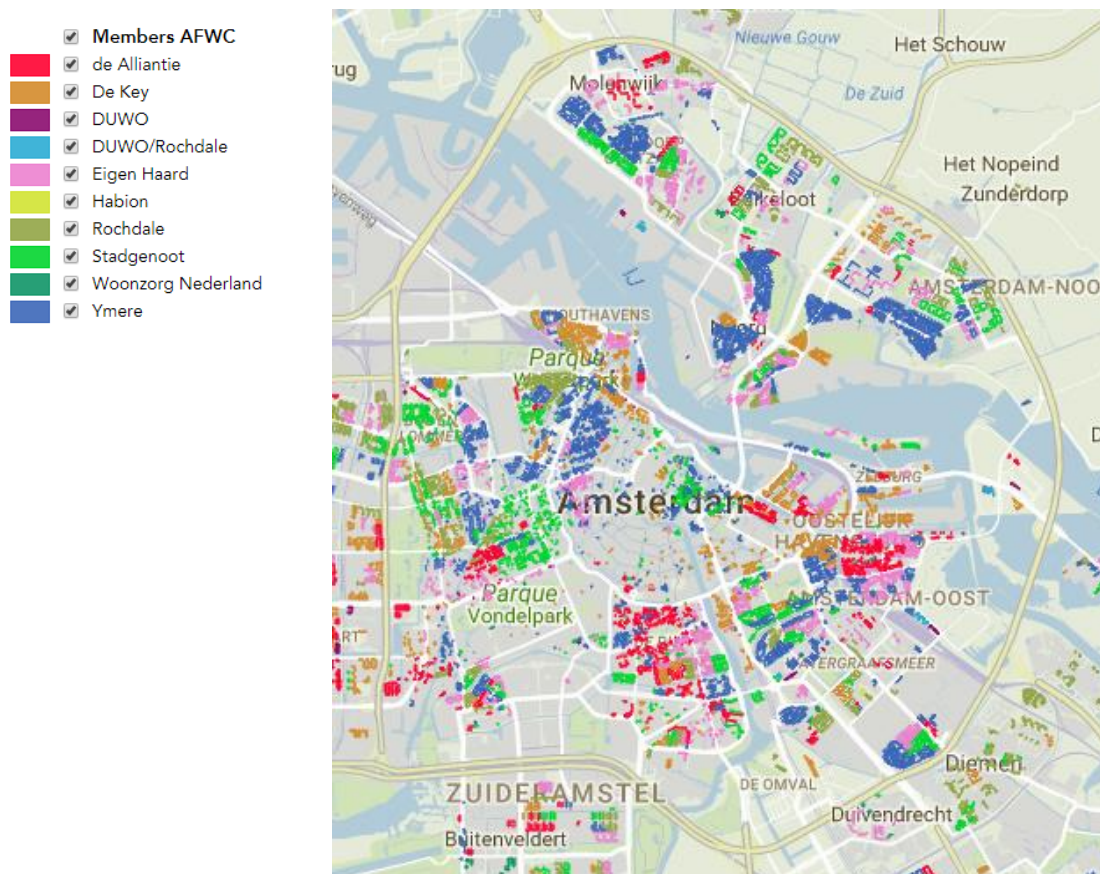
4.4.1. Organizaciones de vivienda en Ámsterdam

Para la gestión de la Agenda de Vivienda (Wonnagenda) la ciudad de Ámsterdam goza de unas organizaciones de vivienda social registradas, llamada La Federación de Corporaciones de Vivienda de Ámsterdam (AFWC: Amsterdamse Federatie van Woning corporaties) son empresas privadas sin ánimo de lucro con una meta legal para dar prioridad a los hogares de viviendas con ingresos más bajos. Operan sobre la base de un registro y son supervisados por el gobierno nacional. El AFWC existe desde 1917 y es el grupo de todas las corporaciones de vivienda afiliadas en la ciudad de Ámsterdam, el objetivo principal de estas corporaciones es:

- Promover y mantener las redes de la asociación en nombre de nuestros miembros
- Actuar como un centro local y regional para el conocimiento sobre el mercado de la vivienda, reúnen datos sobre las corporaciones en la Región de la Ciudad de Ámsterdam
- Recopilar conocimiento relevante sobre desarrollos dentro y fuera del sector y compartir la información con sus miembros
- Representar los intereses con las partes interesadas relevantes
- Proporcionar servicios de ayuda a las organizaciones afiliadas

Las personas con bajos ingresos son el objetivo principal de las organizaciones, las cuales están en constante trabajo en temas referentes a viviendas de alquiler social asequibles y de buena calidad. Las organizaciones en conjunto con el municipio y los interlocutores sociales, trabajan desde el punto de vista de la convivencia en los barrios y en las instalaciones para la vivienda. Si bien las organizaciones de vivienda trabajan dentro de un marco legal establecido por el Estado, desde 1995 son organizaciones independientes que establecen sus propios objetivos y tienen sus propias responsabilidades financieras.

Figura 16: Mapa de la vivienda en Ámsterdam según las asociaciones de la AFWC



4.4.2. Inventario de viviendas

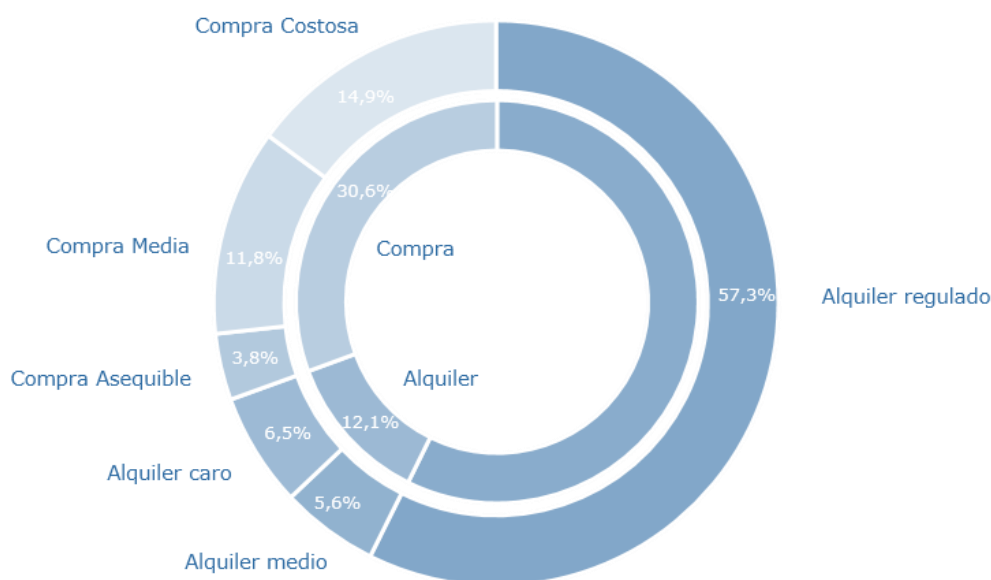
Con el sistema de organización de la AFWC¹⁴ y su división administrativa de las viviendas en la ciudad, el stock de vivienda de Ámsterdam para la fecha del 1 de enero de 2015, consistió en 417.096 residencias independientes. El 30.6% de estas viviendas son viviendas ocupadas por sus propietarios, el 45.5% del inventario de viviendas es una propiedad de alquiler de una organización y el 23.9% consiste en viviendas de alquiler de propietarios privados. (Gemeente Amsterdam, 2017)

¹⁴ Federación de Corporaciones de Vivienda de Ámsterdam (Amsterdamse Federatie van Woning Corporaties)

La figura 17 muestra la distribución porcentual del stock de viviendas. La proporción de viviendas de alquiler regulado de organizaciones y propietarios privados representa el 57.3% (alquiler regulado) del total del stock. El 12.1% del stock total de viviendas es una propiedad de alquiler en el sector libre. De ese 12,1%, el 5.6% es una propiedad de alquiler a mitad de alquiler, 6.5% es de alquiler costoso.

La proporción de viviendas ocupadas por sus propietarios ha ido en aumento en los últimos años a 30.6% del inventario de viviendas. La mayor parte de esto es de compra costosa, 14.9%. Además, el 11.8% consiste en propiedades ocupadas por sus propietarios en el mercado de ingreso medio y 3.8% es un hogar asequible ocupado por el propietario.

Figura 17: Inventario de vivienda de Ámsterdam, 2015



Elaboración propia

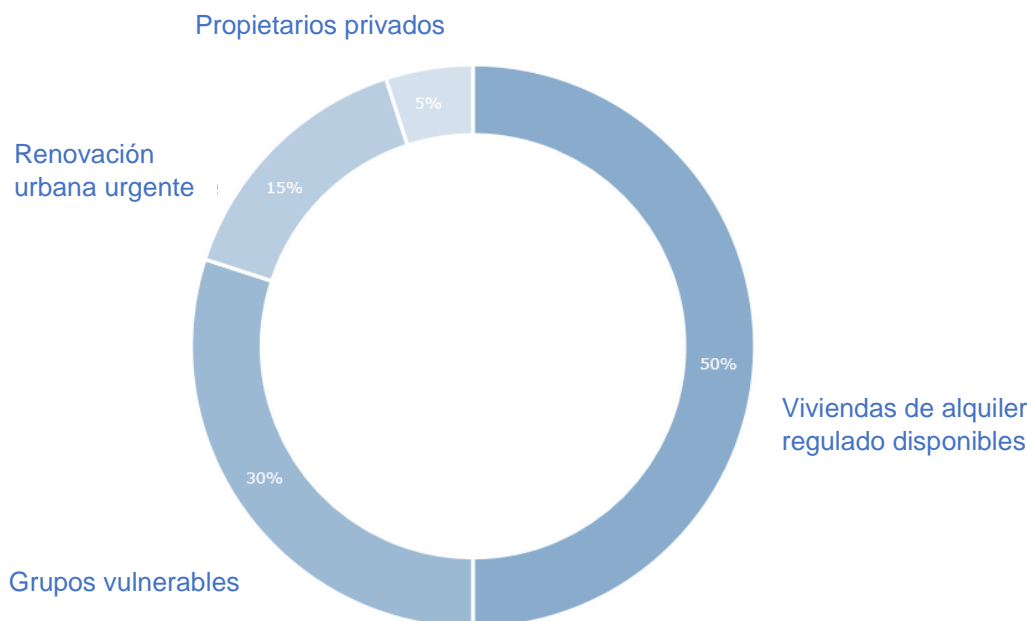
Datos extraídos de: Woonagenda 2025

4.4.3. Oferta de vivienda

El sistema de suministro de vivienda de las corporaciones de vivienda reguladas por la Federación de Corporaciones de Vivienda de Ámsterdam AFWC (Amsterdamse Federatie van Woning Corporaties) es llamado bajo el término “distribución del espacio vital”. Fue acordado que de la oferta de vivienda de las empresas, el 30% está reservado para grupos vulnerables y 15% para la renovación urbana urgente, en el caso de la construcción de viviendas para propietarios privados por parte de las corporaciones es del 5% y para las

personas que están en búsqueda de vivienda de alquiler social, tienen disponibles el 50% de las viviendas de alquiler regulado lanzadas en el mercado.

Figura 18: **Distribución de unidades de vivienda arrendadas reguladas de corporaciones**



Elaboración propia
Datos extraídos de: Woonagenda 2025

4.5. Vivienda de alquiler social en Ámsterdam

En el período posterior a la Segunda Guerra Mundial, la política de vivienda se centró principalmente en la construcción de viviendas lo más rápidamente posible con la ayuda de fondos gubernamentales. “Debido a restricciones presupuestarias, la tendencia fue hacia la construcción de viviendas austeras y baratas en proyectos de viviendas a gran escala”. (Haffner et al., 2011) El sector de alquiler social se consideraba capaz de ejecutar y gestionar estos proyectos que el sector de mercado. Además, el sector de alquiler social ofrecía más posibilidades de supervisión y gestión gubernamental. Desde la década de 1970, la política de vivienda se ha orientado a proporcionar más de una elección para los hogares, incluidos los hogares de bajos ingresos, entre la compra y el alquiler, y al transformar la calidad de ambos edificios nuevos y de las viviendas existentes.

Las viviendas de alquiler de mercado a menudo se conocen como viviendas privadas alquiladas, ya que tienden a ser propiedad y administradas por personas o empresas del sector privado “Preferimos el término "mercado" a "privado" porque en algunos países (por ejemplo, los Países Bajos), los proveedores de viviendas sociales son, en un sentido jurídico, organizaciones privadas”.(Haffner et al., 2011).

En la ciudad de Ámsterdam, para poder otorgarle a los hogares una vivienda de alquiler social, es necesario pasar por un proceso de selección. Las tareas de administración, selección y asignación de los solicitantes de una vivienda de alquiler social, se llevan a cabo por la organización regional especial AFWC (Amsterdamse Federatie van WoningCorporaties) en la cual cada dos semanas, las personas que buscan una vivienda pueden solicitar tres vacantes por internet, correo o por teléfono, lo que hace que el proceso sea lento al momento de querer alquilar una vivienda. “Aunque hay muchos solicitantes (hasta 150 por vivienda), la mayoría de la gente lo ve como un sistema transparente y bueno”. (Van der Veer & Schuiling, 2005)

El municipio de Ámsterdam hace una proyección del inventario de viviendas a 2025, con esto se busca adaptarse a las necesidades de vivienda a futuro, a través de los ajustes en el stock de vivienda, de esta forma evitar el aumento del déficit. “Con el fin de reducir el déficit de viviendas a proporciones más normales en cinco años (déficit de 1.75 por ciento), la expansión estimada tendrá que aumentar al menos 12 mil viviendas, esto significa que se deben construir 85 mil casas nuevas cada año, en lugar de las 73 mil esperadas por año” (Janene Pieters, 2018)

Es importante que estas viviendas sean habitadas por los hogares a los que son designados, por lo tanto, es necesario que se alquilen a los hogares que más lo necesitan. Se especifica que en los próximos años, se agregarán más propiedades de alquiler al segmento de mercado medio y deben ser alquiladas a los hogares con un ingreso medio.

La política existente para la oferta de vivienda se centra casi por completo en el suministro de vivienda de las corporaciones. Existe, por ejemplo, acuerdos sobre el monto de la renta y la asignación de la vivienda a ciertos grupos, de tal forma que el mercado sea equitativo para todas las corporaciones. Además, parte de la nueva vivienda privada alquilada será con un permiso de vivienda y el municipio podrá influir en las condiciones bajo las cuales estas se alquilan estas viviendas.

Para ese caso, solo el requisito de que se alquilan a hogares con un ingreso de hasta € 44,360 brutos por año. Se ha acordado con las empresas y los inquilinos que al menos el 50% de lo que se ofrece en el sector de alquiler asequible será

bajo una renta límite de € 635.05 en 2017. Del 50% restante, el 30% está reservado para grupos vulnerables y el 15% para urgencia de la renovación urbana y 5% para propietarios. Los acuerdos de cooperación con las empresas y los inquilinos también se tienen en cuenta la asequibilidad para los ingresos medios: 65% de la vivienda de alquiler del sector libre, específicamente de las empresas tiene un alquiler de hasta €971.

Los hogares con un ingreso medio o incluso ingresos altos, son hogares en los cuales es muy común que vivan en casas de alquiler asequible o regulado, esto es a menudo el resultado de un crecimiento de ingresos de los hogares, debido a que los hogares prefieren destinar el menor dinero posible a la vivienda. Los costos de vivienda consumen una gran proporción del presupuesto familiar, por tal motivo los hogares prefieren continuar viviendo bajo el sistema de alquiler regulado.

Según los datos de la OCDE¹⁵ la proporción de costos de vivienda en el ingreso neto ajustado de las familias en Los Países Bajos es del 20%. (OECD, 2018b) Sin embargo, también se tiene en cuenta que hay viviendas grandes que se alquilan a hogares pequeños y de menor ingreso. Ajustarse en términos de ingresos y tamaño de vivienda, es un objetivo importante en la Woonagenda 2025.

4.5.1. Contrato de alquiler

Actualmente hay dos tipos de acuerdos de arrendamiento para la vivienda social en Los Países Bajos; uno de período fijo o un acuerdo de período indefinido

- Contrato de alquiler de período fijo: un acuerdo de período fijo tiene una fecha final. No se puede finalizar el acuerdo antes de la fecha final establecida en el contrato, a menos que el inquilino y el propietario lo acepten. Un contrato de período fijo no termina automáticamente en la fecha final, el acuerdo debe ser terminado por escrito, tanto por el inquilino como por el propietario.
- Contrato de alquiler indefinido: a diferencia de un contrato de período fijo, un contrato de alquiler indefinido no tiene fecha de finalización. Sin embargo, un contrato de alquiler indefinido puede ser rescindido por el propietario si existen motivos legales para la terminación.

El libro de Derechos Civiles declara que: "El alquiler es el acuerdo, en el que una de las partes, el propietario, se obliga a otra parte, el inquilino, para permitirle

¹⁵ Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico

usar un objeto o parte de un objeto, por lo que el inquilino se obliga a sí mismo una compensación” (IamExpat, 2018)

El propietario y el inquilino pueden acordar las condiciones en un contrato de alquiler. Sin embargo, depende de la ley determinar si son justos. Por lo tanto, puede eliminar los términos injustos hasta seis meses después de firmar un contrato.

El control de la renta significa que el propietario no puede terminar el contrato de alquiler sin una razón válida. Esto depende del tipo de contrato que se firmara con el propietario. La ley estipula las obligaciones mínimas que el propietario debe cumplir para garantizar un lugar adecuado y seguro para vivir.

No importa a quién alquila una propiedad, el inquilino siempre estará protegido por la ley nacional. Esto se aplica a las viviendas sociales y alquileres del sector privado. (City of Amsterdam, n.d.)

4.5.2. Alquiler flexible

Dentro de la vivienda de alquiler social, la Agenda de vivienda de Ámsterdam (Wonnagenda) tiene programado un tipo de alquiler, llamado “Alquiler Flexible” es el nuevo método que el municipio de Ámsterdam quiere implementar en la ciudad, y es basado en el criterio de que la renta va a depender del ingreso del inquilino, es decir, un sistema que involucra a los hogares “nunca pagues demasiado o muy poco”, si el ingreso aumenta, entonces se aumenta renta, si el ingreso baja se disminuye la renta, esto significa que el alquiler siempre se ajusta en el ingreso.

Al introducir una contratación flexible, las acciones de alquiler de Ámsterdam estarán disponibles y asequible para todos los grupos de ingresos, actualmente las regulaciones que maneja el municipio no hace posible alquilar una casa de manera flexible, el alquiler a menudo aumenta con el acrecentamiento máximo de renta y si por el contrario se quiere efectuar una reducción de alquiler, esto debe ser decidido por el propietario.

Entre 2013 y 2016 hubo un experimento en el municipio respecto al alquiler flexible, la idea piloto fue de las corporaciones de vivienda Eigen Haard, Ymere y Stadgenoot, la idea fue ajustar el alquiler mensual de la vivienda respecto al ingreso anual del hogar. “El objetivo principal del experimento es evitar la desigualdad y promover un flujo en el mercado de vivienda” (Woonbond, 2013)

El grupo de objetivo al que se le realizó este experimento, fueron a personas y grupos de familia de ingresos medios, hogares de al menos dos personas que viven en viviendas sociales y tienen un ingreso entre €29.900 y €43.000 anual. Sin embargo el experimento fue dividido en 2 categorías. La primera fueron hogares que tienen un alquiler entre €550 y €681, es decir hogares con ingresos

entre €29.00 y €34.000. La segunda categoría consiste un alquiler entre € 681 y € 900. Estos están destinados a hogares con un ingreso entre € 34,000 y € 43,000. Si los ingresos aumentan, la renta aumenta, si cae, por ejemplo debido a desempleo, la renta disminuirá. El ingreso se ve una vez al año.

El experimento será evaluado en la primera mitad de 2017, sin embargo aún no hay resultados disponibles. En 2018 será evaluado con las corporaciones y los hogares que hicieron parte del experimento para verificar resultados y cómo se pueden mejorar este programa de alquiler flexible.

4.5.3. Programa: Grupos vulnerables de vivienda (*Huisvesting kwetsbare groepen*)

El programa se enfoca en todos los grupos que debido a una combinación de condiciones sociales o médicas que presentan como urgencia tener un espacio habitable. Estos incluyen los titulares de estado (refugiados), personas con urgencia social o médica, víctimas de violencia doméstica, cuidadores informales, familias grandes, familias sustitutas de cuidado de niños, trabajadoras sexuales, personas con discapacidad intelectual leve, y pacientes con movilidad reducida. Además, el programa implementa una gran transformación en el dominio social, tienen como preámbulo la idea de vivir a una edad más temprana de forma independiente sobre la base del principio de "la Vivienda Primero", es decir, independizar a los jóvenes desde temprana edad.

Los nuevos acuerdos con las corporaciones e inquilinos sobre el suministro de vivienda para grupos vulnerables, estipulan que para el periodo 2016-2020, el 30% de las viviendas de alquiler social disponible serán para estos grupos. Las corporaciones tienen hasta el 2019 para dejar disponibles el 30% de las viviendas de alquiler reguladas que tienen en stock cada año, para alquilarlas a los grupos vulnerables, con un límite mínimo de 1,500 hogares.

El "Programa de Grupos Vulnerables de Vivienda" tiene como objetivo que a partir de 2019 todos los grupos vulnerables en los primeros meses del año tengan un espacio de vida apropiado, teniendo en cuenta que si es necesario agregar nuevos acuerdos deben realizarse después de 2019, cuando culmine esta etapa del programa.

El punto de partida para estos nuevos acuerdos es que hay suficientes hogares y viviendas para proporcionar la ayuda a los grupos vulnerables al que se enfrentan el municipio actualmente. El municipio debe tener en cuenta la sobrepoblación que puede ocurrir al proporcionarle vivienda a todos los grupos vulnerables en algunos sectores de la ciudad, por lo que dentro del programa Juntos (Samen) el gobierno con los distritos de la ciudad, analizaran cual podría

ser la mejor distribución en toda la ciudad, para que los barrios no estén sobrecargados.

4.5.4. Programa municipal de vivienda para personas mayores (Programma Ouderenhuisvesting) (2015-2018)

Tiene como objetivo hacer posible que las personas mayores en el hogar que habitan actualmente, o en otro hogar adecuado, preferiblemente puedan seguir viviendo en su propia casa o barrio. El objetivo del programa está dirigido a los propietarios de hogares de cuidado, corporaciones y proveedores de cuidado que en el caso de desarrollos en las ubicaciones de viviendas de cuidado, el municipio tiene objetivos de política darle prioridad para el cuidado y / o la vivienda para personas mayores.

El Programa de vivienda para personas de la tercera edad también se basa en el amplio alcance del autoempleo, vivir en casa, vivir con cuidado en casa, vivir en grupo de cuidado para ser completamente atendido. En el contexto de Room for Care, la atención se centra en el bienestar y las instalaciones de atención, con Age Friendly City atención de las instalaciones en el espacio público, como rutas seguras cercanas y paradas de transporte público.

4.5.5. Proyecto: Karspeldreed Blok AB

Ubicado en Ámsterdam, el Block AB es el primero de una serie de bloques de construcción que formarán el nuevo lado norte de Karspeldreef del proyecto. Es un bloque cerrado que consta de cuatro partes que están conectadas entre sí, por puertas y paredes de jardín. En la parte más alta del edificio cuenta con espacios para negocios y en la planta baja tiendas. La introducción del comercio en la planta baja es con el fin de garantizar y estimular la vivacidad en el vecindario y así promover la seguridad. Son seis pisos con viviendas de tres y cuatro habitaciones, todas estas casas son viviendas sociales. El complejo tiene un espacio abierto con jardines para casas unifamiliares, espacio al aire libre, un espacio verde comunitario y estacionamiento limitado. El proyecto fue diseñado por estudio de Dick van Gameren Architecten.

Figura 19: Karspeldreef Blok AB



Fotografía de: Marcel van der Burg

Extraída de: ("Karspeldreef Block AB / Dick van Gameren architecten," 2011)

Figura 20: Karspeldreef Blok AB



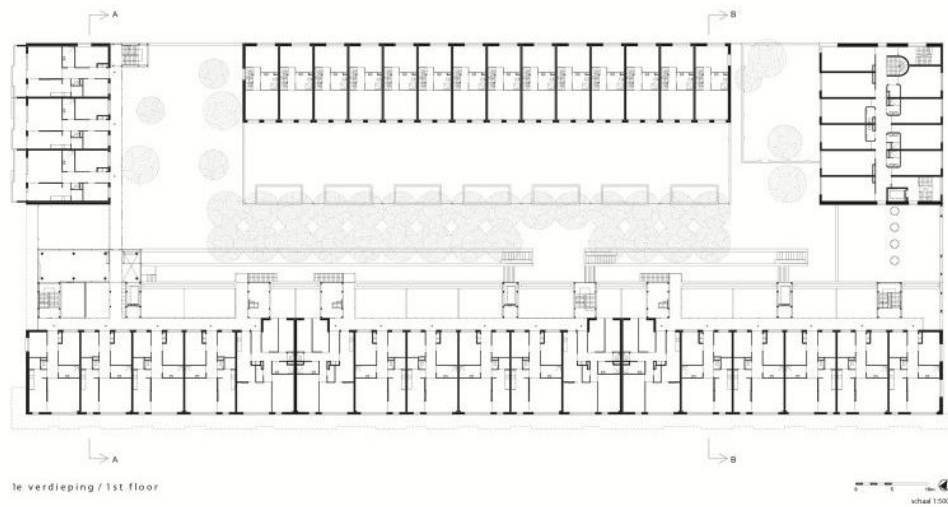
Figura 21: Karspeldreef Blok AB



Fotografías de: Marcel van der Burg

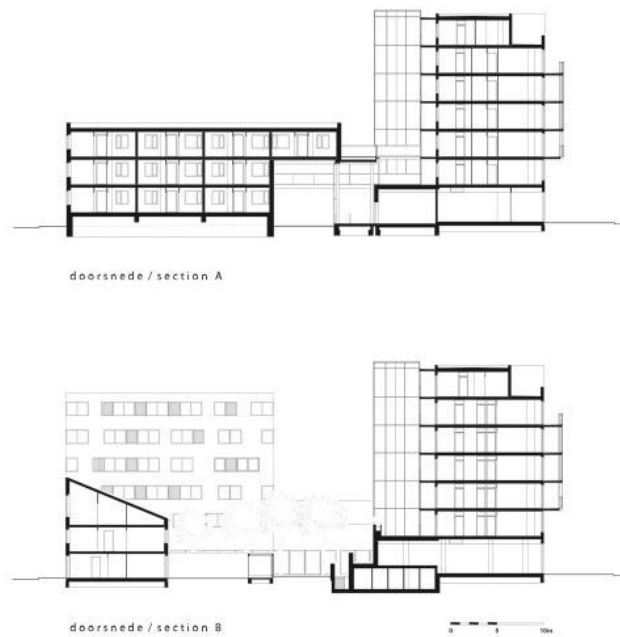
Extraída de: ("Karspeldreef Block AB / Dick van Gameren architecten," 2011)

Figura 22: **Karspeldreef Blok AB**



Extraída de: (“Karspeldreef Block AB / Dick van Gameren architecten,” 2011)

Figura 23: **Karspeldreef Blok AB**



Extraída de: (“Karspeldreef Block AB / Dick van Gameren architecten,” 2011)

4.6. Vivienda social en Austria

Las asociaciones de viviendas más antiguas de Austria se fundaron a fines del siglo XIX / XX. Desde entonces, las asociaciones han sido responsables de la construcción de más de 840,000 viviendas. Hoy, sus acciones representan alrededor de un quinto del total de viviendas en Austria y alrededor del 40 por ciento de viviendas multifamiliares. (Housing Europe, n.d.) La mayoría de estas acciones se ha financiado con ayuda de fondos públicos: como la responsabilidad del financiamiento público recae en las nueve provincias federales, las autoridades locales respectivas son uno de los socios más importantes para la vivienda de beneficio limitado en Austria.

Austria, es el país que ocupa la segunda posición en la proporción de viviendas sociales en la Unión Europea, que representan aproximadamente el 23% del total de viviendas y alrededor del 56% de las viviendas de alquiler en el país, como se muestra en la tabla n° 2. Según la investigación The State of Housing, la composición de las viviendas austríacas se divide de la siguiente manera del 54% de los hogares viven en su propiedad, 18% en alquiler privado y 24% en alquiler social, el 4% restante no se especifica. Según los datos de la OCDE¹⁶ la proporción de costos de vivienda en el ingreso neto ajustado de las familias en Austria es del 21% (OECD, 2018a)

El porcentaje de viviendas unifamiliares oscila entre el 80% en algunas provincias (Burgenland) y el 4% en la capital. El 40% de todos los hogares viven en el sector de alquiler, que se divide en tres secciones: alquiler privado de apartamentos solía ser el porcentaje principal con aproximadamente 600.000 unidades (18%), pero en la última década han sido superado por el sector de la vivienda social. Hay alrededor de 300 000 viviendas municipales (9%) en Austria, la mayoría (unas 220 000 viviendas) pertenece al municipio de Viena y se origina principalmente en la década de 1920 y décadas desde 1950 hasta 1970.

4.6.1. Organizaciones de vivienda en Austria

Para la gestión de la Vivienda Social, las organizaciones están reguladas a través de La Federación Austríaca de Asociaciones de Viviendas de Beneficio Limitado (GBV: Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband) funcionan como una sistema de auditoría obligatoria para sus miembros, las organizaciones, así como un organismo de representación de intereses. La Ley de Viviendas de Beneficio Limitado determina el desempeño de las Asociaciones Austríacas de Viviendas de Beneficio Limitado independientemente del tipo de organización.

¹⁶ Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico

Las organizaciones sin fines de lucro están sujetas a una densa red de control, estas organizaciones ofrecen a sus clientes la seguridad de vivir por un precio de alquiler dependiendo la duración del alquiler. Sin embargo más del 90% de los contratos de arrendamiento indefinido garantizan la residencia permanente y la estabilidad de las organizaciones sin fines de lucro están garantizadas por la red de control más densa jamás creada en Austria, por la GBV.

Las asociaciones de vivienda y las cooperativas administran 435.000 apartamentos de alquiler (más 200.000 condominios). En total, alrededor del 22% de los el inventario de viviendas se puede considerar como el alquiler de viviendas sociales. (Amann & Mundt, 2014).

Los habitantes de viviendas regulada por las organizaciones pagan en promedio un 20% menos de renta que los residentes de proyectos de viviendas de financiación privada, y por lo tanto un precio realmente justo. Una parte esencial es asegurar que la vivienda asequible siga siendo segura para las generaciones futuras es el capital social utilizado por la organización sin fines de lucro y destinado a fines específicos.

El Estado Federal es principalmente responsable de la legislación y los ingresos fiscales. Aunque los "Länder" tienen la autoridad legislativa en el esquema de subsidio de vivienda la mayor parte de la legislación de vivienda es en las manos del Estado Federal, ya que es en su mayoría de derecho civil. En total hay cuatro leyes de vivienda:

- Ley de arrendamiento: algunas regulaciones generales son aplicables para todas las viviendas de alquiler. Pero el núcleo las regulaciones, principalmente con respecto a la limitación de la tasa de alquiler, están vigentes solo para relativamente el sector de viviendas de alquiler privadas construidas antes de 1945. Regulación y protección de alquileres contra las ejecuciones hipotecarias son, no obstante, los puntos de inflexión de cualquier discusión política sobre la ley de vivienda.
- La ley de condominios: regula las relaciones entre los propietarios de planos, los términos de mantenimiento, etc.
- La ley de vivienda de beneficio limitado: regula las actividades de las asociaciones sin ánimo de lucro de vivienda (LPHA)¹⁷, la conducta y el control, el cálculo de la renta (alquiler a precio de costo), los términos del derecho a comprar, así como los términos de mantenimiento.
- Código Civil: una parte del inventario de viviendas, principalmente viviendas unifamiliares alquiladas, se ha sacado de las regulaciones de la ley de arrendamiento recientemente. Ahora, los contratos para este segmento están regulados solo por Código Civil.

¹⁷ Limited profit housing associations

Las viviendas municipales se rigen por la Ley general de tenencia, que regula los niveles de alquiler (las rentas permitidas dependen de la fecha de construcción y la calidad de la vivienda) y la seguridad de la tenencia. Las organizaciones sin fines de lucro limitados se rigen por la Ley de Vivienda sin Fines de Lucro, que regula la gestión y la conducta financiera. Las principales disposiciones son que los alquileres deben cubrir los costos, las ganancias son limitadas y las empresas tienen la obligación de reinvertir. Sus actividades comerciales están restringidas a nuevas construcciones, alquileres, administración y renovación, y están controladas por un organismo independiente.

La Asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro (LPHA: Limited profit housing associations) comprende en total 200 cooperativas de vivienda, sociedades de responsabilidad limitada y público limitado, son empresas con un total de viviendas (viviendas de alquiler y condominios) de unas 700 000 unidades (aproximadamente 19% del total, 2001). Las asociaciones son responsables del 28% de la construcción residencial nueva. Es decir más de la mitad de todas las construcciones de viviendas. Las asociaciones de vivienda son propiedad de las autoridades públicas, organizaciones de caridad, partidos, sindicatos, compañías, bancos o personas privadas. Para evitar el riesgo moral, es prohibido para las firmas de construcción poseer una vivienda social. El sistema de viviendas de beneficio limitado se caracteriza de la siguiente manera:

- Base legal: ley de vivienda de beneficio limitado.
- Control: autocontrol a través de una organización de supervisión a través de los gobiernos provinciales. Las funciones sociales, por lo tanto, se benefician de no pagar el impuesto sobre la renta de las empresas y el acceso preferencial a subsidios de vivienda.
- El principal principio de cobertura de costos: el cálculo obligatorio de alquileres basado en los costos de construcción es una combinación con la limitación de alquiler definida por los regímenes de subvención que garantiza un bajo y continuo nivel de alquileres (3-5 € / m² netos).
- Orientación a demanda: para obtener una demanda de subsidio tiene que ser probado.
- Campo de acción limitado: las asociaciones de vivienda deben centrarse en la construcción de viviendas, rehabilitación y gestión de vivienda. De hecho, es un aspecto importante para el éxito a largo plazo del sistema que las asociaciones de vivienda en general administran las casas que han producido antes. Se les permite desarrollar espacio comercial adicional.
- Titulación de la propiedad - ganancia limitada: las asociaciones de vivienda deberían obtener ganancias. Pero estas ganancias deben reinvertirse en la compra de terrenos, reformas o nuevas construcciones.

Una parte limitada del beneficio (máximo 2% del capital registrado) puede dividirse entre los propietarios o los accionistas.

- Obligación de construir.
- Derecho de compra para inquilinos: Inquilinos, que contribuyen al costo de construcción con su capital ($> 50 \text{ € / m}^2$) tienen después de 10 años, un derecho de compra.
- Posición legal de los inquilinos: establecida por la ley de arrendamiento y la ley de vivienda sin fines de lucro.

Casi el 80% de la construcción residencial nueva, desde una vivienda unifamiliar a bloques de apartamentos de varias plantas, hace parte de los beneficios del sector público (directa o indirecta). No hay una definición oficial de vivienda social, pero generalmente se refiere a la vivienda operada por las organizaciones sin fines de lucro o de beneficio limitado, incluidos los organismos públicos, y el correspondiente sistema de subvenciones y normas de alquiler. (Reinprecht, 2014).

El importante significado de la vivienda social en el sistema de viviendas de Austria no debe ocultar el hecho de que el sector está experimentando cambios estructurales significativos. Primero, ha habido un cambio significativo en las cantidades de nueva construcción estatales y municipales. Entre la década de 1950 y el comienzo del siglo XXI, el porcentaje de construcción de viviendas nuevas realizadas por los estados o municipios disminuyó del 35 al 1%. La retirada de las autoridades públicas de su papel como constructores también se hizo evidente en la capital: el municipio de Viena detuvo todas las construcciones nuevas debido a las presiones financieras y un giro neoliberal en la política de vivienda desde 2004. (Reinprecht, 2014)

En segundo lugar, durante las últimas dos décadas, la estructura corporativista del régimen de bienestar austríaco, en el que se encuentra de lleno el sector de la vivienda social de Austria, se ha ido erosionando. El carácter corporativista de la vivienda social se refleja en el predominio de los subsidios tradicionales, que, desde 1996, se redujeron del 72% al 60% de todos los subsidios dirigidos a la vivienda. Estos han sido reemplazados parcialmente por beneficios personales, que aumentaron del 6 al 14% en el mismo período (Kunnert & Baumgartner, 2012).

El sistema de vivienda en Austria se compone de una compleja red de interacciones entre las autoridades nacionales, regionales y locales, los contratistas y propietarios de edificios, el sector de la construcción y las instituciones de crédito. Esto es cierto no solo en lo que respecta a la vivienda social, también existe un nivel comparativamente alto de regulación de viviendas alquiladas por propietarios privados. En Austria, de todos los hogares y apartamentos construidos con subsidio público, solo la mitad son viviendas sociales; la otra mitad son alquileres privados y ocupados por sus propietarios.

El apoyo público se basa principalmente en subsidios directos a la construcción; los subsidios a los consumidores y las concesiones fiscales son menos importantes. (Reinprecht, 2014)

4.6.2. Sistema de Alquiler en Austria

En un principio en Austria, las rentas sociales y privadas están reguladas y basadas en los costos de ingreso de las familias. La ley de alquiler general distingue entre alquileres de edificios construidos después de 1953, que no están regulados, y rentas en acciones antiguas, que están reguladas sobre la base de un sistema de evaluación comparativa. Esto tiene en cuenta la calidad del alojamiento (hay cuatro categorías, desde A (viviendas con baños y calefacción central) hasta D (viviendas sin baños interiores o incluso con agua corriente), así como la ubicación del apartamento, y así sucesivamente. Un número creciente de viviendas tiene rentas que ya no están reguladas. (Virtual Vienna, 2015b)

De 1970 a 2011, la proporción de rentas estrictamente reguladas (principalmente porque caen en la categoría D) cayó del 41 al 9%, mientras que las rentas sin ningún límite superior (construcción nueva de alto estándar) aumentaron del 13 al 27%. (Reinprecht, 2014) Los alquileres para la mayoría de las viviendas de buena y mediana calidad se basan en el alquiler de una vivienda normativa y se ajustan para reflejar las características individuales de la propiedad (estos ajustes pueden afectar el nivel de la renta en un grado importante). La ley de alquiler general también se aplica a las viviendas municipales, pero los alquileres en este sector son los más bajos del mercado.

La ley austriaca desglosa los costos de alquilar en tres categorías: el conjunto de las tres categorías se llama "Bruttomiete" (Renta bruta)

- Hauptmiete: alquiler neto
- Betriebskosten : Costos de mantenimiento de la casa
- Umsatzsteuer (IVA): Impuesto (10% del alquiler neto + costos de mantenimiento de la casa)

Los costos de mantenimiento de la casa ("Betriebskosten") son revisados al final de cada año calendario por la administración de la casa ("Hausverwaltung"¹⁸) y ajustados dentro de los primeros 6 meses del año siguiente. Su alquiler total puede cambiar en consecuencia, a menos que se haya acordado que el alquiler se pague en un monto fijo con todos los cargos incluidos. El Betriebskosten incluye: Vigilante (Hausbesorger) cuando corresponda, suministro de agua y mantenimiento de tuberías de agua, seguro (excepto para su seguro de hogar privado), recolección de basura, impuestos, limpieza e iluminación de área

¹⁸ Gestión de la propiedad

común, costos de administración de la casa y elevación, barrido de la chimenea y remoción de nieve.

En Austria el “Ablöse” que es el pago único al inquilino precedente para compensar las mejoras permanentes y no removibles. De acuerdo con la ley de alquiler de Austria, se puede exigir un “Ablöse” para compensar las mejoras sustanciales hechas a los niveles de la propiedad de alquiler, como la instalación de un baño, inodoro, sistema de calefacción, nuevos cableados eléctricos y otras mejoras. Cuando se estipula en el contrato de arrendamiento, también es práctica común que el inquilino anterior solicite un “Ablöse” a cambio de que se le permita transmitir los términos del contrato de alquiler existente al sucesor, en particular con respecto al monto del alquiler mensual.

En los contratos de alquiler se regula y vigila la:

- Duración del contrato: Normalmente en Austria los contratos de alquiler tienen un plazo legal mínimo de tres años; pero no hay un plazo máximo legal. Si se extiende un contrato de alquiler limitado, también se aplica el plazo mínimo legal de tres años
- Cláusula diplomática o repatriada: Si existe la posibilidad de que puedan ser transferidos antes de que finalicen los períodos de arrendamiento, pida una Cláusula Diplomática o Repatriar
- Periodo de aviso de terminación: Después de un año desde el comienzo o la extensión de un contrato de arrendamiento, el inquilino tiene el derecho ilimitado de dar un aviso de tres meses y cancelar el acuerdo antes de que transcurra el tiempo.
- Depósito de seguridad: depósito de seguridad equivalente a 3 meses de alquiler (puede ser menor o hasta 6 meses, 6 meses es el más permitido por la ley)

4.6.3. Alquiler Social

El alquiler social en Austria se manejan en dos modalidades de alquiler, la primera es el alquiler a través de las asociaciones de construcción sin fines de lucro y la segunda es a través de propietarios privados.

Las organizaciones de construcción sin fines de lucro difieren de los propietarios privados, en el precio de la renta básica, en el caso de las organizaciones es de 1,75€ / m² (a partir del 01.01.2017 en el párrafo 14, 7 bis de La ley de Cambios significativos en los beneficios de vivienda WGG (Stadt Wien, 2016), donde se introdujo que un alquiler básico debe costar 1,75€ / m²) más una contribución de conservación y mejora desde su entrada en vigor (desde el inicio del contrato). Por el contrario, los propietarios privados orientan sus rentas a las condiciones actuales que genere el mercado. Pueden disponer el costo de la

renta libremente. Cuanto mayor es la demanda, más caro es la renta del apartamento. Las organizaciones de construcción sin fines de lucro también tiene la opción de cobrar adicionalmente el interés apropiado (a su elección) sobre los fondos propios que se usaron para financiar los costos de la propiedad. La renta básica es un valor fijo y seguro, este último valor fue dispuesto a partir del 01.04.2018.

4.7. Vivienda de Alquiler social en Viena

La vivienda social en Viena se ha generalizado desde la década de 1920 cuando la municipalidad de la posguerra, liderada por los socialdemócratas, comenzaron a construir viviendas de alta densidad en toda la ciudad, la tipología típica de bloques de apartamentos de seis a ocho pisos con espacios verdes comunes. Según el municipio de Viena para el año 2018, el 62% de los ciudadanos de la ciudad viven actualmente en viviendas sociales. Aquí, los alquileres están regulados por el gobierno de la ciudad para que ninguno de los residentes pague más del 20% al 25% del ingreso familiar por vivienda y los derechos de los inquilinos están fuertemente protegidos.

La alta calidad de vida y vivienda en Viena y su notable equilibrio de diversidad social, especialmente en comparación con otros países, es más que simplemente buena suerte. La ciudad de Viena es el administrador de vivienda más grande de Europa con un stock de aprox. 220,000 unidades propiedad de la ciudad de Viena – Wiener Wohnen¹⁹, responde iniciando proyectos como el servicio de "Socios sociales y seguros" (Soziale Wohnungssicherung) (Administrative Group for Housing, 2017).

Sin embargo, la ciudad controla indirectamente otras 200,000 unidades que son construidas y son propiedad de organizaciones privadas con fines lucrativos, pero que se desarrollan a través de un proceso regulado por la ciudad. (ONB, 2018). Las organizaciones sin fines de lucro también le otorgan a la clase media acceso a este sector de vivienda de alquiler regulado, asegurando una mezcla social adecuada y evitando la segregación. La renovación urbana continúa, ayuda a que la vivienda sea asequible y contribuye a una dinámica social positiva y proporciona miles de puestos de trabajo.

Una mirada a las tendencias en el mercado de la vivienda muestra que Viena necesita contrarrestar la tendencia general: los alquileres aumentan más rápido que los ingresos, y el porcentaje del ingreso familiar que se tiene que gastar en vivienda aumenta constantemente, a esto se le suma una gran cantidad de personas que se encuentran en las búsqueda de una vivienda, que se espera

¹⁹ La ciudad de Viena - Wiener Wohnen gestiona, reacondiciona y gestiona los edificios residenciales urbanos de Viena.

que aumente aún más debido a las futuras tendencias demográficas. El plan de subsidio de vivienda de Viena seguirá desempeñando un papel esencial para garantizar un suministro adecuado de viviendas asequibles.

Viena a diferencia de la mayoría de las principales ciudades europeas, que solo proporcionan subsidios personales directos a los inquilinos, la Ciudad de Viena mantiene un sistema mixto de subsidio por el lado de la demanda y por el lado de la oferta. (Wiener Wohnen, 2016). Las personas con bajos ingresos en Viena reciben asistencia directa, tal como lo hacen en otros lugares.

Además, la ciudad también invierte en nuevas viviendas y en la renovación de las existentes, por lo que los ciudadanos se benefician de las ventajas de ambos sistemas. Liderando con el ejemplo, Viena es el número uno internacional claro en vivienda social, con unas 10.000 unidades de vivienda por año construidas con fondos públicos. Se construirán otros 4.000 nuevos pisos municipales en los próximos cinco años.

4.7.1. Contrato de alquiler

La ley sobre apartamentos de alquiler hay dos tipos, un arrendamiento principal (Hauptmiete) y un subarrendamiento (Untermiete). El arrendamiento principal (Hauptmiete) se crea cuando se establece un contrato de arrendamiento (Mietvertrag) entre la persona que busca vivienda y: el dueño del edificio, dueño del apartamento, el inquilino o arrendador de todo el edificio o el futuro propietario del apartamento cuya propiedad aún no se ha registrado en el registro de propiedad. Se crea un subarrendamiento (Untermiete) cuando se establece un contrato de arrendamiento (Mietvertrag) entre un arrendatario principal y la persona que desea alquilar.

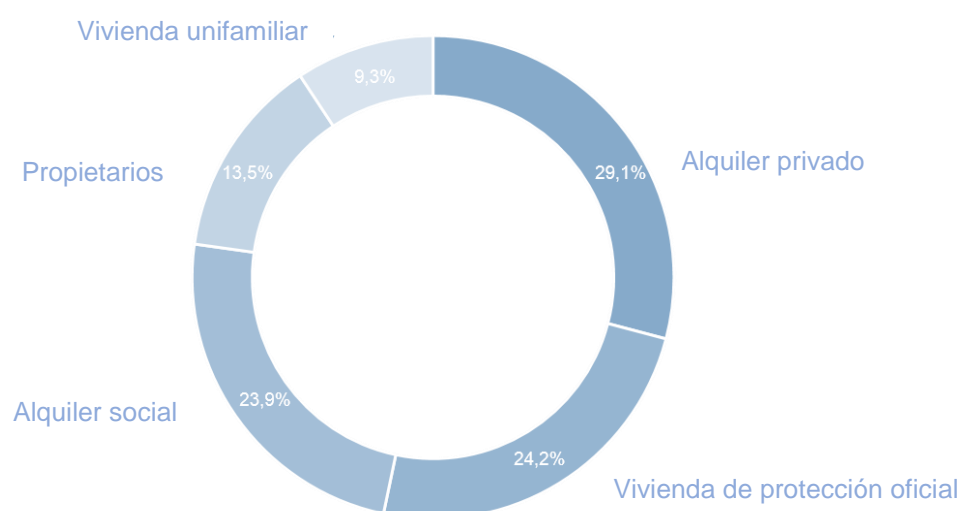
Normalmente en Austria, los contratos de alquiler tienen un plazo legal mínimo de tres años; pero no hay un plazo máximo legal. Si se extiende un contrato de alquiler limitado, también se aplica el plazo mínimo legal de tres años. Tanto los contratos limitados (Befristeted) como los contratos ilimitados (Unbefristeted) se pueden encontrar en Austria. (Virtual Vienna, 2015a)

Después de un año desde el comienzo o la extensión de un contrato de arrendamiento, el inquilino tiene el derecho inalienable e ilimitado de dar un aviso de tres meses y cancelar el acuerdo antes de que transcurra el tiempo (como mínimo al final del mes 16) de acuerdo a las pautas legales antes del plazo estipulado en cualquier último día del mes.

4.7.2. Inventario de vivienda

Para febrero de 2018, el stock de viviendas en Viena se encuentra dividido de la siguiente manera, el 77,2% son viviendas de alquiler, las cuales el 29,1% de son viviendas de alquiler privado, el 24,2% del inventario de viviendas es una propiedad de protección oficial y el 23,9% consiste en viviendas de alquiler social. La figura 19 muestra la distribución porcentual del stock de viviendas. La proporción de viviendas de alquiler social es de 48,1% del total del stock (Alquiler social y vivienda de protección oficial). El 13,5% del stock total de viviendas es de propietarios y el 9,3% para viviendas unifamiliares.

Figura 24: Inventario de vivienda en Viena, 2018



Elaboración propia
Datos extraídos de: IBA-WIEN

4.7.3. Mezcla social y distritos urbanos socialmente sostenibles

Viena ha realizado una especial combinación de todos los grupos sociales en el área urbana en todo su conjunto y ha hecho posible la permeabilidad social y el avance social individual. Sin embargo, este status quo está bajo una presión del crecimiento constante de la población. La presión de la oferta sobre la vivienda municipal asequible y los complejos de viviendas subsidiadas existentes está creciendo, así como la necesidad de viviendas subvencionadas asequibles en el sector de las nuevas construcciones. Además, también existe una clara necesidad de soluciones creativas que ofrezcan apartamentos nuevos para recién llegados, así como formas integradas de vivienda.

La "Nueva Vivienda Social" de IBA_Vienna debería incluir en sus tareas un análisis de los modelos existentes que muestran cómo integrar las diferentes tipologías de edificios, departamentos y espacios abiertos en estructuras de costos diferenciados. Debe considerarse la inclusión de cualidades específicas para determinados grupos, como las necesidades de vivienda de los ancianos, idoneidad para niños y jóvenes, modelos participativos y formadores comunitarios, así como la conexión con las instalaciones del distrito requeridas como las áreas de educación, cultura, economía local e infraestructura social.

4.7.4. IBA_Vienna

Es una exposición internacional, en la cual su tema principal es el cambio sociodemográfico masivo de la sociedad urbana, que está vinculado al fenómeno del crecimiento urbano, en todo el mundo. La población rural está migrando a las ciudades y se pronostica que en el año 2050 dos tercios de la población proyectada de diez mil millones de personas vivirán en ciudades. El aumento de la migración desde las regiones circundantes y desde zonas del mundo fuertemente desfavorecidas o destruidas es un hecho global. En el contexto de las tendencias demográficas y de desarrollo social de las ciudades en crecimiento, la vivienda y su entorno deben considerarse como la base de la integración social y espacial. En el marco de IBA_Vienna se presentan algunos detalles socio-demográficos que son importantes para el desarrollo y mejora de la vivienda en la ciudad de Viena:

- La población de Viena está aumentando continuamente y en los últimos años ha crecido aún más rápido. Solo en el año 2016, la población aumentó alrededor de 2.4% para alcanzar una cifra de alrededor de 1.84 millones. (IBA Vienna, 2017)
- El número de personas mayores, en particular las personas de edad avanzada (75+), también está creciendo todo el tiempo. Esto significa una mayor necesidad de atención y servicios de salud, así como la participación social.
- La proporción de niños y jóvenes en la población general está en crecimiento continuo, en consecuencia, las demandas sobre el diseño de instalaciones educativas y de cuidado, de espacio de vivienda y el entorno de la vivienda también están aumentando.
- Actualmente, los hogares individuales representan el 45% de todos los hogares en Viena, por un lado, debe ofrecerse un suministro adecuado en el futuro para grupos de edad muy diferentes, mientras que por otro, la cuestión de cómo los requisitos de los solteros que desean vivir juntos en estructuras relajadas ("comunidades residenciales") se pueden atender mejor también deben abordarse.

- Debido al impacto de las crisis financieras y económicas, estos desarrollos demográficos van de la mano con situaciones laborales cada vez más precarias, un empeoramiento general del mercado laboral que da como resultado un cambio en los ingresos familiares disponibles

4.7.5. Proyecto: Herzberg Public Housing

La idea detrás del desarrollo de Herzberg es crear una estructura construida que combine una variedad de ofertas residenciales en un vecindario que facilite diferentes formas de vida. Este objetivo se persiguió tanto a nivel de planificación urbana como a nivel arquitectónico. El proyecto está compuesto por varias tipologías de diseño urbano muy diferentes: varios edificios de bloques de puntos dispersos en él; el edificio del patio residencial con balcones de acceso, o la calle y la plaza con una casa unifamiliar. Esta mezcla de tipologías hace un tejido urbano entre la colonia de casas unifamiliares de pequeña escala en el lado oeste y un centro comercial al este. Por otro lado, los edificios están escalonados en las plantas superiores, lo que crea diferentes situaciones de vida y al aire libre de piso a piso. Diseñado por el estudio AllesWirdGut Architektur + feld72

Figura 25: **Herzberg Public Housing**



Fotografía por: Hertha Hurnaus

Extraída de: ("Herzberg Public Housing / AllesWirdGut Architektur + feld72," 2011)

Figura 27: Herzberg Public Housing



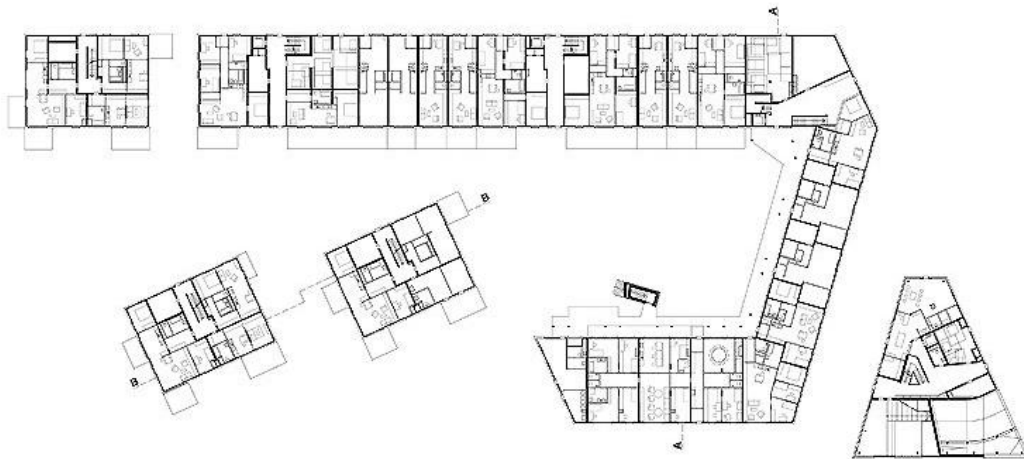
Figura 26: Herzberg Public Housing



Fotografías por: Hertha Hurnaus

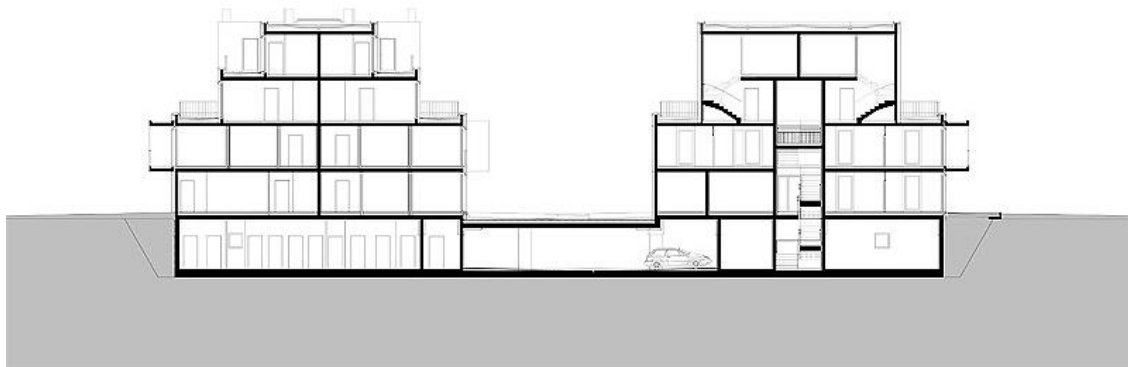
Extraída de: ("Herzberg Public Housing / AllesWirdGut Architektur + feld72," 2011)

Figura 28: Herzberg Public Housing



Extraída de: ("Herzberg Public Housing / AllesWirdGut Architektur + feld72," 2011)

Figura 29: Herzberg Public Housing



Extraída de: ("Herzberg Public Housing / AllesWirdGut Architektur + feld72," 2011)

4.8. Situación social y económica de Los Países Bajos y Austria

Tabla 5: Situación social de Los Países Bajos y Austria

	Países Bajos	Austria
Población Total (2018)	17.984.459	8.772.865
Crecimiento de Población (% Anual)	0.5	1.1
Superficie (Por KM²)	33.720	83.879
Densidad Poblaciones (Por KM²)	507	104,5
Crecimiento de población urbana (% Anual)	1.1	
Población urbana	15.600.620 (91.3%)	5.790.090 (66%)
Esperanza de vida	82	81
Tasa de mortalidad, menores de 5 años (por cada 1,000 nacidos vivos)	4	4
Inscripción escolar, nivel primario (% bruto)	103.287 (0,57%)	102.264 (1.16%)

Elaboración propia.

Datos extraídos de: Gobierno de Países Bajos (2018) y datos del Banco Mundial²⁰ (2016)

Gobierno de Austria (Statistic Austria, 2018)

Tabla 6: Situación económica de Los Países Bajos y Austria

	Países Bajos	Austria
PIB per cápita (millones de USD)	826.200	416.596
Ingreso Nacional Bruto INB (US\$)	52.640	52.660
Tasa de pobreza (% Población)	ND ²¹	ND
Índice de pobreza multidimensional IPM	ND	ND

Elaboración propia.

Datos extraídos de: Gobierno de Colombia, DANE (2018), Gobierno de Países Bajos (2018) y datos del Banco Mundial (2017) (World Bank, 2018a) (World Bank, 2018b) (World Bank, 2018d)

²⁰ World Development Indicators database

²¹ No data

Las ciudades Ámsterdam (Países Bajos) y Viena (Austria) manejan unos modelos de gestión de la vivienda similares como se pudo destacar anteriormente. Son ciudades muy diferentes en el ámbito socio-económico, como ciudades representativas de cada país es necesario introducir los niveles de calidad de vida y las diferencias que hay entre cada uno de los países (Tabla 5 y 6). Para el 2018, Los Países Bajos tienen más del doble de la población pero menor superficie que Austria, como resultado la densidad de los Países Bajos es mucho mayor que de Austria. Es de dominio mundial que el nivel de desarrollo que tienen los Países Bajos y Austria es mucho mayor si se compara con cualquier país de América de habla hispana.

La tasa de pobreza y pobreza multidimensional es decir las carencias a nivel de los hogares y las personas en los ámbitos de la salud, educación y nivel de vida y en los Países Bajos y Austria es nulo. En el último informe del Índice de Desarrollo Humano (IDH) que realizó las Naciones Unidas, en el cual se tienen en cuenta tres aspectos: Vida larga y saludable, conocimientos y nivel de vida digno, en estos aspectos están incluidos datos como la esperanza de vida, la mortalidad y la renta per cápita, que fueron expuestos en las tablas 5 y 6. Los Países Bajos se clasificaron en el puesto número 7, Austria en el puesto 24. (PNUD, 2016)

Sociedades culturales y económicamente diferentes, pero con objetivos específicos, tenencia de vivienda (privada o alquilada) dependiendo de las necesidades, objetivos y gustos de cada grupo familiar. Lo principal es reservar un espacio en favor del concepto de vivienda como bien de primera necesidad, de uso duradero, asociado a su vida útil y a su función social de cobijo, arraigo y desempeño de las necesidades humanas.

5. Capítulo V: Conclusiones

5.1. Ventajas del Alquiler Social

El alquiler social es una oportunidad y alternativa de tenencia para los hogares de menor ingreso económico en todo el mundo, claro ejemplo es como se desarrolla en Los Países Bajos y Austria. El grupo de personas que se ven favorecidas por los programas de alquiler social, son aquellas cuyos ingresos les impide acceder a los mercados formales de vivienda en propiedad, sin embargo este programa de alquiler se le ofrece a la clase media en Austria para evitar la segregación en los barrios.

Resolver los problemas de déficit a través de políticas basadas exclusivamente en la tenencia de vivienda, como sucede actualmente en Colombia, sobre todo para los grupos de menor ingreso, es una forma de tenencia inaccesible, debido a que no se podría comprobar los ingresos fijos mensuales para participar en este tipo de programas, en Colombia son los grupos que se encuentran en pobreza y pobreza extrema. Iniciar el mercado del alquiler social es una solución por explorar ya que puede aumentar el acceso a calidad habitacional para los hogares de menos ingreso en mejores condiciones de asequibilidad.

La flexibilidad que maneja el alquiler social, permite a los inquilinos evitar el pago de la hipoteca y otras relaciones con la vivienda en propiedad, evitándose los costos de mantenimiento e impuestos que se exigen. Los beneficios del alquiler social no están dirigidos únicamente al inquilino; el arrendatario se le permite hacer cambios en sus precios según el mercado laboral y la demanda, sin sobrepasar el límite de alquiler que el estado por ley exige.

Esta forma de propiedad dirigida a los hogares con menores ingresos, también exige unas políticas de alquiler que sean enfocadas y direccionadas a la planificación urbana y los planes de ordenamiento territorial, de esta forma se evitaría la segregación, generando una mayor densidad, mayores mezclas de usos y de clases sociales en el espacio urbano. Las vivienda de alquiler social localizada en zonas más centrales y en toda el área de la ciudad, como sucede en Ámsterdam y Viena, es un beneficio para los hogares de bajos recursos, donde el centro de la ciudad tiene la mayor concentración de trabajos informales.

Lo anterior no significa que la vivienda en alquiler sea menor o superior a la vivienda en propiedad, por lo que se sugiere la necesidad de diseñar una política de vivienda que garantice un equilibrio entre la vivienda en propiedad y el alquiler social. Ninguna de estas opciones es positiva o negativa, pero todo depende de las elecciones del usuario respecto a los tipos de vivienda. Por eso es importante

que el mercado y la política ofrezcan la posibilidad de elegir entre tipos de vivienda.

5.2. Los Países Bajos y Austria

En esta investigación se analizaron las políticas de vivienda implementadas en Europa y Colombia. Específicamente se estudiaron las políticas y programas de Los Países Bajos (Ámsterdam), Austria (Viena) y Colombia (Barranquilla) definiendo hacia donde van orientadas, teniendo en cuenta el sector social al cual se implanta esta política. El estudio de los modelos permite exponer cuales son las herramientas principales y de carácter positivo de los modelos Europeos.

La Ley de Vivienda de 1902 estableció legalmente la vivienda en los Países Bajos como una responsabilidad nacional compartida basada en el concepto de acceso universal a viviendas asequibles para todos. Sin embargo, en el modelo de vivienda de Alquiler Social están dirigidas principalmente a los grupos de ingresos más bajos, con una renta máxima cubierta por la ley. Para tener derecho a la vivienda social en cada una de las ciudades de Los Países Bajos, se debe tener en cuenta:

- Contar con un permiso de la vivienda (huisvestingsvergunning) y el arrendador es el encargado de solicitar este permiso, manteniendo una renta básica y una renta máxima, la cual es verificada por el estado
- Se debe estar y residir en el municipio donde se busca la vivienda, el propietario sólo obtendrá un permiso de vivienda si se cumple con todas condiciones estipuladas.
- Ese necesario registrarse con WoningNet. Es esta página se anuncia cada semana las viviendas disponibles. Se exige una cuota de inscripción es de 50€ para el primer año, y de 10€ al año, a partir del segundo.

De acuerdo con la Ley de Los Países Bajos, la ciudad de Ámsterdam realiza su política y sus programas manejados por la Visión de Vivienda de Ámsterdam (Woonvisie Ámsterdam). En esta ciudad los hogares con ingresos bajos pueden darse el lujo de vivir en barrios tradicionales, lo que hace que una ciudad y sociedad sea más equitativa. Uno de los puntos a destacar de la política de la ciudad de Ámsterdam, es al momento de construir vivienda social buscan que el 40% de alquiler regulado por el estado, 40% alquiler y compra y 20% alquiler y compra de altos cotos, lo que permite que toda la población tenga acceso a la vivienda.

En Ámsterdam existe, por ejemplo, acuerdos sobre el monto de la renta y la asignación de la vivienda a ciertos grupos a través de las corporaciones, de esta forma el mercado es equitativo para los inquilinos y para todas las corporaciones. Además, parte de la vivienda nueva privada y alquilada será con un permiso de vivienda y el municipio podrá influir en las condiciones bajo las cuales se alquilan

estas viviendas. Por lo que se deberá tener en cuenta el ingreso de los hogares que pretender alquilar una vivienda a través del estado o las empresas aliadas.

Respecto a la vivienda en Austria es de alta calidad en términos de gastos de vivienda, espacio, calidad del stock y baja segregación social. Las viviendas municipales se rigen por la Ley general de tenencia, que regula los niveles de alquiler, las rentas permitidas dependen de la fecha de construcción, la calidad de la vivienda y la seguridad de la tenencia. En comparación con Ámsterdam que hay un límite de alquiler menor y mayor sin tener en cuenta los factores de calidad que la política de alquiler de Austria opta.

Las organizaciones sin fines de lucro, se rigen por la Ley de Vivienda sin Fines de Lucro, que regula la gestión y la conducta financiera. Las principales disposiciones son que los alquileres deben cubrir los costos, las ganancias son limitadas y las empresas tienen la obligación de reinvertir. Sus actividades comerciales están restringidas a nuevas construcciones, alquileres, administración y renovación, y están controladas por un organismo independiente.

Para ello es necesario un trabajo exhaustivo del gobierno respecto a la revisión del cumplimiento de las leyes y de esta forma certifican que las organizaciones realizan sus trabajos sin lucrarse del dinero del inquilino. Los alquileres están regulados por el gobierno de la ciudad para que ninguno de los residentes pague más del 20% al 25% del ingreso familiar por vivienda, de tal forma que los derechos de los inquilinos están protegidos.

De la misma manera que el planeamiento de la ciudad de Ámsterdam hay una mezcla de usos, entre las personas y actividades, por lo cual la segregación social es casi nula, en Viena consiguen esa heterogeneidad a través de la mezcla social "No queremos la segregación social, sino una mezcla social. Todos aquellos en puestos de responsabilidad deberían estar interesados en garantizar que, en toda Europa, haya apartamentos asequibles para todas las personas. Preservar y mejorar la calidad de vida, proporcionar suficiente espacio y áreas verdes, en vista de las crecientes cifras de población, es el gran acto de la cuerda floja del futuro". (Mayor Michael Häupl, 2016)

Tabla 7: Comparativo de políticas de vivienda en Ámsterdam, Viena y Barranquilla

	Ámsterdam (Países bajos)	Viena (Austria)	Barranquilla (Colombia)
Alquiler social	✓	✓	X
Subsidio para vivienda en propiedad	-	-	✓
Viviendas 100% subsidiadas	X	X	✓
Vivienda social para todas las clases sociales	✓	✓	X
Mezcla de usos	✓	✓	X
Segregación social	X	X	✓
Organizaciones y/o empresas que construyen, venden o alquilan vivienda social	✓	✓	✓
Organizaciones sin fines de lucro	X	✓	X
Precio de venta o alquiler fijado por el Gobierno	✓	✓	✓
Gastos en vivienda < 22% de los ingresos	✓	✓	X
Gastos en vivienda > 22% de los ingresos	X	X	✓

Elaboración propia.

5.3. Oportunidades del Alquiler Social para Barranquilla

En la ciudad de Barranquilla uno de los mayores retos a los que se enfrenta el gobierno y la política de vivienda, es fomentar la tenencia de vivienda propia para la población vulnerable o aquella que busca tener vivienda propia, lo que traduce que estos programas están enfocados en todas las clases sociales que buscan tener una vivienda en propiedad, específicamente en los estratos socioeconómicos²² 1²³, 2²⁴ y 3²⁵. En Barranquilla el 33,5% de hogares se encuentran en estrato el 1, el 20,6% estrato 2 y 23,8% estrato 3, es decir el 77,9% de los hogares. (Centro de estudios de la construcción y el desarrollo urbano y regional, 2016), sin embargo esto no afirma que todos los hogares que se encuentran ubicados en esos estratos se encuentren en condición de pobreza.

El mercado del alquiler puede ser un instrumento para fortalecer la política de vivienda, debido a que el objetivo del alquiler social es que toda la población tenga acceso a la vivienda sin necesidad de estar limitado por regulaciones, pagos altos de hipotecas y los altos costos de transacciones para tener acceso a una vivienda digna.

Esta alternativa ayudaría a potenciar la calidad de vida de los habitantes, sin dejar a un lado la posibilidad de tenencia, al ser una opción flexible los hogares tendrían la posibilidad de elegir entre tener vivienda propia o alquiler social, “la propiedad no siempre fue la principal forma de tenencia en las áreas urbanas y que el alquiler continúa siendo significativo, en particular en ciertos segmentos de la demanda” (Blanco et al., 2014).

Dentro de la planificación y seguimiento a los procesos de crecimiento de la ciudad de Barranquilla, el Plan de Ordenamiento Territorial -POT, permite viabilizar los Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística, para impulsar los proyectos urbanísticos, orientados a promover la construcción de Viviendas de Interés Social y Prioritario, cuyo desarrollo físico y armónico vincula el suelo urbano con los suelos de expansión, propendiendo por reducir el déficit habitacional, en beneficio de la población más vulnerable, en el marco del programa del Ministerio de Vivienda. Esta alternativa del alquiler social es una oportunidad para ofrecer mejores localizaciones, disminuir la segregación ofreciendo este tipo de vivienda a hogares de estratos medios (estrato 4) y

²² La Estratificación Socioeconómica es la clasificación de los inmuebles residenciales de un municipio, que se hace en atención al Régimen de los Servicios Públicos Domiciliarios en Colombia (Ley 142 de 1994). Los estratos 1, 2 y 3 corresponden a estratos bajos que albergan a los usuarios con menores recursos, los cuales son beneficiarios de subsidios en los servicios públicos domiciliarios; los estratos 5 y 6 corresponden a estratos altos que albergan a los usuarios con mayores recursos económicos, los cuales deben pagar sobrecostos (contribución) sobre el valor de los servicios públicos domiciliarios. El estrato 4 no es beneficiario de subsidios, ni debe pagar sobrecostos, paga exactamente el valor que la empresa defina como costo de prestación del servicio. (DANE, 2016)

²³ Estrato 1: Bajo-Bajo

²⁴ Estrato 2: Bajo

²⁵ Estrato 3: Medio Bajo

disuadir el desarrollo de baja densidad. El alquiler no decrece con el ingreso de los hogares demandantes; no es de mala calidad; es más central, denso, y accesible; y que su oferta es diversa, privada y en pequeña escala (Blanco et al., 2014)

Por estas razones el Gobierno de la ciudad de Barranquilla debe incluir en su política de vivienda la opción del alquiler, de esta forma el gobierno responde la necesidad de vivienda con opciones variadas, agregando un complemento a la política de vivienda en propiedad y que los hogares tengan la opción de elegir qué es lo mejor para su económica, de esta forma el alquiler puede convertirse en parte de los programas y como una nueva oportunidad para la vivienda social.

5.4. Recomendaciones

Los países de Europa estudiados anteriormente tienen y aplican una política de alquiler social equitativa para todos sus habitantes y se centran en cubrir la necesidad de vivienda de los hogares de menor ingreso. Priorizando en los planes la obtención de suelo para la construcción de estas viviendas, pero sobretodo evitando la segregación, que como solución, le ofrecen a los hogares con ingresos medios las viviendas de alquiler social.

Es necesario destacar que el Gobierno de Colombia y de la ciudad Barranquilla ha realizado enormes esfuerzos por cumplir los objetivos respecto al del derecho a la vivienda digna como mecanismo de lucha contra la pobreza y pobreza extrema, esto se ha logrado a través de diferentes programas y políticas que aplica el Gobierno y como los adopta la ciudad de Barranquilla. El programa de “Mi Casa Ya”, “viviendas 100% subsidiadas” o los diferentes programas que permiten la financiación de gran parte de la cuota inicial de las viviendas de las persona con menos recursos, o subsidiar la tasa de interés del crédito otorgado por la entidad financiera entre otras ayudas.

A pesar de la buena implementación y ejecución de las políticas públicas para que los hogares puedan adquirir vivienda VIS²⁶ y VIP²⁷. Es necesario que se realice, un control sobre el desarrollo y ejecución de las viviendas, es decir, si estas políticas están abarcando todas las necesidades y deseos de los hogares y que no solo se busque un beneficio económico particular de los encargados de construir y vender la vivienda.

De la misma forma, es necesario que el gobierno aplique el alquiler social como una adición a la política de vivienda actual, creando una mayor cobertura de satisfacción del derecho a la vivienda, como lo hacen en Ámsterdam, a través de los planes territoriales, donde el 40% del suelo está reservado para el alquiler

²⁶ Vivienda de interés social

²⁷ Vivienda de interés prioritario

social regulado. Pero para eso, es necesario fomentar el desarrollo de empleo para que más hogares puedan tener los ingresos necesarios que les permitan acceder a los programas de vivienda, ya que se exige tener aprobado un crédito para acceder a los programas de vivienda en propiedad. Por esta razón, las personas que no pueden demostrar sus ingresos o un empleo estable no pueden acceder al sistema financiero y no pueden disponer de una vivienda en propiedad.

Por ende, es necesario fortalecer el sistema de financiamiento a través de acciones que permitan a las personas que tengan determinados ingresos pero que no se puedan comprobar por no estar vinculadas mediante contrato de trabajo, puedan acceder a la vivienda en alquiler. Por consiguiente, el estado debe controlar el cobro del alquiler social, garantizando un valor mínimo y máximo de cobro al inquilino según sus condiciones y según las condiciones de la vivienda, como se realiza en Ámsterdam y Viena. Cualquier política que busque cambiar el esquema de tenencia de vivienda y reducir el déficit habitacional debe tener en cuenta las condiciones socioeconómicas de la población, ya que su nivel de ingreso indica la capacidad de los hogares para acceder a vivienda propia. (Universidad del Rosario, 2007)

El tema de la vivienda de alquiler social y su aplicación en Colombia y la ciudad de Barranquilla corresponde a un desarrollo de las entidades públicas pero con una alianza de manera directa con el sector privado. Para plantear el alquiler social es fundamental hablar sobre el bienestar social, equidad y economía. En un país como Colombia con tan alto déficit de vivienda, es necesario reformar y optimizar los planes, las políticas y otros factores que garanticen la oportunidad de adquirir una vivienda social. "...una sociedad y un Estado que, en materia de vivienda, sepan convivir con equilibrio y ponderación de los mutuos intereses en las décadas por venir." (Burón et al., 2016)

Bibliografía

- Administrative Group for Housing. (2017). Housing in Vienna, Annual Report 2017.
- Alvarez, E., & Camisã, V. (2003). Guía Operativa de Accesibilidad para Proyectos de Desarrollo Urbano., 1–71.
- Amann, W., & Mundt, A. (2014). THE AUSTRIAN SYSTEM OF SOCIAL HOUSING FINANCE, 61701.
- Amsterdamse Federatie van Woning Corporaties. (2017). Housing associations property 2017. Recuperado Julio 10, 2018, de <https://maps.amsterdam.nl/afwc/?LANG=en>
- Arends Morales, L. (2012). Vivienda Social en la Unión Europea. *Universidad Politècnica de Catalunya*, 20. Recuperado de http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/18210/report1_LENIMAR_VIVIENDA_SOCIAL_EN_LA_UNIÓN_EUROPEA.pdf?sequence=1
- Ayuntamiento de Barcelona. (2017). Regular el mercado de alquiler: un beneficio social y económico. Recuperado Julio 10, 2018, de https://www.barcelona.cat/infobarcelona/es/regular-el-mercado-de-alquiler-un-beneficio-social-y-economico_512634.html
- Baena, A., & Olaya, C. (2013). Vivienda de Interés Social de calidad en Colombia: hacia una solución integral. *Sistemas & Telemática*, 11, 9–26. Recuperado de https://icesi.edu.co/revistas/index.php/sistemas_telematica/article/view/1521
- Blanco, A. G., Cibils, V., & F, M. A. (2014). Se busca vivienda en alquiler Opciones de política en. *Banco Interamericano de Desarrollo*, (March), 48.
- Centro de estudios de la construcción y el desarrollo urbano y regional. (2016). BOLETÍN ESTADÍSTICO - CONTEXTO SECTORIAL Conexión a servicios públicos Otras variables BOLETÍN ESTADÍSTICO - CONTEXTO SECTORIAL MEDELLÍN – ANTIOQUIA, (19), 20.
- Chiappe, M. L. (1999). *La política de vivienda de interes social en colombia en los noventa. financiamiento del desarrollo. CEPAL SERIE 80* (Vol. 80).
- City of Amsterdam. (n.d.). Rental contracts: rights, costs, advice and things to keep in mind - City of Amsterdam. Recuperado September 27, 2018, de <https://www.amsterdam.nl/en/housing/rental-contracts/>
- CNDH. (2012). Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales, y su protocolo facultativo, 1–28. <http://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Congreso de Colombia. (1918). Ley 46 de 1918. Recuperado Abril 23, 2018, de [http://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Leyes/30019009?fn=document-frame.htm\\$f=templates\\$3.0](http://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Leyes/30019009?fn=document-frame.htm$f=templates$3.0)

- Congreso de Colombia. (1991). Ley 3 de 1991, 1991(enero 15).
- DANE. (2005). Censo general del 2005. *Director*, 1–4.
- DANE. (2017). Pobreza Monetaria y Multidimensional en Colombia 2017. Recuperado August 14, 2018, de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/pobreza-y-desigualdad/pobreza-monetaria-y-multidimensional-en-colombia-2017>
- DANE - INEGI. (2009). *Encuesta de ingresos y gastos 2006/2007 Boletín de prensa N° 98/15*.
- DANE, D. A. N. de E. (2016). Preguntas frecuentes sobre estratificación. *Información Vía Web*, 7. Recuperado de https://www.dane.gov.co/files/geoestadistica/Preguntas_frecuentes_estratificacion.pdf
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2017). Boletín técnico, (23), 1–4. Recuperado de http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/mmm/bol_emm_ene18.pdf
- Departamento Nacional De Planeación (DNP). (2014). Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018. *Departamento Nacional De Planeación*, 861.
- Departamento Nacional De Planeación (DNP). (2015). *Misión Sistema de Ciudades*. Recuperado de <https://www.dnp.gov.co/programas/vivienda-agua-y-desarrollo-urbano/desarrollo-urbano/Paginas/sistema-de-ciudades--libro.aspx>
- Escallón G, C. (2011). La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos. *Rev.Ing.*, (1), 55–60. Recuperado de [/scielo.php?script=sci_arttext&pid=&lang=pt](http://scielo.php?script=sci_arttext&pid=&lang=pt)
- García-almirall, P., Montaner, J. M., Burón, J., Cortadellas, M., Ghekiere, L., Arends, L., ... Calvo, M. J. (2016). Políticas comparadas de vivienda, 90.
- Gemeente Amsterdam. (2017). Woonagenda 2025, 68.
- Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M., & Van Der Heijden, H. (2011). *Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries? Journal of Housing and the Built Environment* (Vol. 26). <http://doi.org/10.1007/s10901-010-9206-5>
- Herzberg Public Housing / AllesWirdGut Architektur + feld72. (2011). Recuperado September 28, 2018, de <https://www.archdaily.com/173668/herzberg-public-housing-alleswirdgut-architektur>
- Housing Europe. (n.d.). GBV | Housing Europe. Recuperado August 8, 2018, de <http://www.housingeurope.eu/member-24/gbv>
- Housing Europe. (2010). Social Housing in Europe | The Netherlands. Recuperado Julio 17, 2018, de <http://www.housingeurope.eu/resource-117/social-housing-in-europe>

- IamExpat. (2018). Contratos de alquiler y derechos de vivienda. Recuperado Septiembre 27, 2018, de <https://www.iamexpat.nl/housing/netherlands-rentals/rental-contracts-housing-rights>
- IBA Vienna. (2017). PROGRAMME FOR THE INTERNATIONAL BUILDING EXHIBITION VIENNA 2022.
- Ibañez, A. M. (2009). El desplazamiento forzoso en Colombia: Un camino hacia la pobreza.
- Janene Pieters. (2018). Netherlands housing shortage to last through 2020: Report | NL Times. Recuperado Julio 10, 2018, de <https://nltimes.nl/2018/02/05/netherlands-housing-shortage-last-2020-report>
- Karspeldreef Block AB / Dick van Gameren architecten. (2011). Recuperado September 28, 2018, de <https://www.archdaily.com/167498/karspeldreef-block-ab-dick-van-gameren-architecten>
- Kunnert, A., & Baumgartner, J. (2012). Instrumente und Wirkungen der, (November).
- Maragall, P. (1991). Vivienda asequible, 27–28.
- Minvivienda. (n.d.). Portal Minvivienda Colombia ha reducido el deficit de vivienda en un 5,6%. Recuperado September 25, 2018, de <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2018/marzo/colombia-ha-reducido-el-deficit-de-vivienda-en-un-5-6>
- Move to Netherlands. (n.d.). Move to Netherlands, Social Housing. Recuperado Julio 10, 2018, de https://movetonetherlands.com/housing_social.html
- OECD. (2018a). OECD Better Life Index, Austria. Recuperado September 18, 2018, de <http://www.oecdbetterlifeindex.org/es/countries/austria-es/>
- OECD. (2018b). OECD Better Life Index, Países Bajos. Recuperado Julio 10, 2018, de <http://www.oecdbetterlifeindex.org/es/countries/netherlands-es/>
- ONB. (2018). Factsheet on Austria ' s residential property market – Julio 2018, (Julio), 2017–2018.
- Ortega, K., & Bonilla, G. (2016). Diagnóstico de la oferta de vivienda. Indicadores complementarios para entender el potencial de los mercados regionales, (81), 16.
- Pittini, A., Koessi, G., Dijol, J., Lakatos, E., & Ghekiere, L. (2017). The State Of Housing In The EU 2017.
- Pittini, A., & Laino, E. (2011). Housing europe review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems, 91.
- PLAN DE DESARROLLO 2016-2019. (n.d.). Barranquilla: 2016.
- PNUD. (2016). Desarrollo humano para todos. *Informe Sobre El Desarrollo Humano 2016*, 40. Recuperado de http://hdr.undp.org/sites/default/files/HDR2016_SP_Overview_Web.pdf

- Reinprecht, C. (2014). Social Housing in Austria. *Social Housing in Austria*, 61–73. <http://doi.org/10.1002/9781118412367.ch4>
- Stadt Wien. (2016). Wesentliche Änderungen im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) 2016. Recuperado de <https://www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/nov16wgg.html>
- Statistict Austria. (2018). *Austria, Data - Figures - Facts*. Vienna.
- Szalachman, R. (2000). *Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social : situación de algunos países de la región en los noventa*. Recuperado de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5080/S00080715_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- The Ministry of the Interior and Kingdom Relations. (2008). The Constitution of the Kingdom of Bhutan, 66. <http://doi.org/10.1017/S0165070X0001202X>
- Universidad del Rosario. (2007). POLÍTICA DE VIVIENDA: Alcances y perspectivas. *Universidad, Ciencia y Desarrollo*, 2, 11.
- Van Der Heijden, H. (2002). Social rented housing in Western Europe: Developments and Expectations. *Ursban Studies*, 39(2), 327–340. <http://doi.org/10.1080/02673039708720907>
- Van der Veer, J., & Schuiling, D. (2005). The Amsterdam housing market and the role of housing associations. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(2), 167–181. <http://doi.org/10.1007/s10901-005-9004-7>
- Vásquez, J., Santana, M. V., & Jaramillo, L. F. (2012). PARA EL ORDENAMIENTO JURÍDICO COLOMBIANO 1 COLOMBIAN JURISTIC ORDER, 3(1), 47–66.
- Virtual Vienna. (2015a). Rental Contracts | Virtual Vienna. Recuperado September 27, 2018, de <https://www.virtualvienna.net/moving-to-vienna/accommodation/rental-contracts/>
- Virtual Vienna. (2015b). Rental Prices | Virtual Vienna. Recuperado Agosto 14, 2018, de <https://www.virtualvienna.net/moving-to-vienna/accommodation/real-estate-rental-prices/>
- Wiener Wohnen. (2016). Municipal Housing in Vienna. History, facts & figures, 24. Recuperado de <https://www.wienerwohnen.at/dokumente-downloads.html>
- Woningnet. (n.d.). Welkom bij WoningNet. Recuperado Julio 10, 2018, de <https://www.woningnet.nl/>
- Woonbond. (2013). Amsterdam begint experiment met flexibele huren. Recuperado Julio 11, 2018, de <https://www.woonbond.nl/nieuws/amsterdam-begint-experiment-flexibele-huren>
- World Bank. (2018a). Gross Domestic Product 2017, (Julio), 1–4. Recuperado de <http://databank.worldbank.org/data/download/GDP.pdf>
- World Bank. (2018b). World View, Austria. *World Development Indicators Database*, 2018.

World Bank. (2018c). World View, Colombia. *World Development Indicators Database*, 2018.

World Bank. (2018d). World View, Netherlands. *World Development Indicators Database*, 2018.

Páginas web

<http://www.ocaribe.org/pdcaribe/poblacion-vulnerable>

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/pobreza-y-desigualdad/pobreza-monetaria-y-multidimensional-en-colombia-2017>

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2017>

<http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2018/marzo/colombia-ha-reducido-el-deficit-de-vivienda-en-un-5-6>

<http://www.urosario.edu.co/Universidad-Ciencia-Desarrollo/ur/Fasciculos-Anteriores/Tomo-II-2007/Fasciculo-11/ur/La-evolucion-de-la-politica-de-vivienda-en-Colom/>

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/cartera-hipotecaria-de-vivienda>

<http://www.afwc.nl/publicaties/jaarbericht-afwc-2018/>

